

**1. Coordination des statuts par rapport aux lois des 18 juin 2018, 11 juillet 2018, 13 avril 2019, 31 juillet 2020 et 20 décembre 2020 (Acte de base et Règlement de copropriété)**

Définition du style : TM 4

**2. et Règlement d'ordre intérieur.**

**De la Résidence Musigny**

**Boulevard d'Avroy, 77 - 4000 Liège**

**BCE 0876.798.638**

## TABLE DES MATIÈRES

<b>Acte de coordination .....</b>	<b>25</b>
Exposé préalable.....	26
Dépôt au rang des minutes de l'acte de base coordonné .....	27
Dispositions finales .....	29
Loi.....	29
Transcription hypothécaire.....	29
Droit d'écriture.....	29
Opposition d'intérêts – Engagements disproportionnés .....	29
<b>Acte de base coordonné .....</b>	<b>31</b>
I. Exposé préalable.....	33
II. Description sommaire de l'immeuble .....	34
III. Intentions des parties .....	35
IV. Statuts : acte de base et règlement général de copropriété – Règlement d'ordre intérieur .....	36
V. VI. Acte de base de la Résidence Musigny .....	42
A. Volonté de placer la résidence sous le régime de la copropriétaire forcée.....	42
B. Acte de base, règlement général de copropriété et règlement d'ordre intérieur.....	42
C. Plans de la résidence.....	44
D. Description de la résidence - Définitions des parties communes et privatives .....	44
Description de la résidence .....	44
En sous-sol .....	45
Au rez-de-chaussée.....	45
Servitudes .....	45
À chacun des onze étages, tous identiques.....	46
Servitude .....	47
Au-dessus du onzième étage .....	47
Stipulations spéciales.....	47
Définition des parties communes .....	52
Définition des parties privatives .....	53

<b>VII. Servitudes</b>	<b>53</b>
1. Servitudes au profit de l'appartement du rez-de-chaussée	53
2. Servitudes au profit des appartements du premier étage	54
3. Servitudes diverses	54
Intervention	56
<b>VIII. Division de la résidence</b>	<b>58</b>
Tableau des quotités afférentes à chaque propriété privative dans la copropriété de la résidence	58
Observation	58
Renonciation au droit d'accession immobilière et autorisation de bâtir l'immeuble	59
Engagement de vendre - Mandat	60
Renonciation partielle au droit d'accession	60
Personnalité juridique	61
L'indivision comprend 20 lots au moins	61
Les dispositions de la loi sont impératives	62
<b>Règlement général de copropriété</b>	<b>63</b>
CHAPITRE I - Exposé général	64
Article 1	64
« Article 2	64
Article 3	64
Servitudes	65
CHAPITRE II - Statut de la résidence - Copropriété indivise et propriété privative	69
Article 4— 2 : DESTINATION	69
Article 5— 3	71
Article 6— 4	71
Article 7	71
Article 8— 5	72
Article 9 : Tableau des quotités afférentes à chaque propriété privative dans la copropriété de la résidence	72
Observation	72

Références à l'acte de base.....	73
Article 10— 6.....	73
Article 11.....	74
Article 12— 7.....	74
Observation.....	74
Article 13.....	75
Article 14— 8.....	75
Article 15 9.....	75
Disposition transitoire.....	78
Article 16— 10.....	78
Article 11 : Communautarisation des travaux aux parties privatives .....	79
Article 17— 12 .....	79
Article 18— 13 .....	80
Article 18 bis 14 .....	80
Service et administration de l'immeuble .....	80
A. Conciergerie.....	80
Article 19 15 : Conciergerie .....	80
Article 20— 16.....	81
Article 74— 17 .....	81
Article 75— 18.....	81
Article 76— 19.....	82
B. Gérance.....	82
Article 21.....	82
C. Conseil de copropriété.....	82
Article 21 bis .....	82
D. Commissaire aux comptes.....	83
Article 21 ter.....	83
E. Assemblée générale .....	83
Article 22.....	83
Article 23.....	84

Article 24.....	85
Article 25.....	87
Article 26.....	87
Article 27.....	87
Article 28.....	87
Article 29.....	91
Article 30.....	92
Article 31.....	92
Article 32.....	92
Article 32 : Actions en justice .....	93
CHAPITRE III – Règlement à l’intérieur de la résidence.....	95
Article 59– 20 .....	95
SECTION I - - Entretien .....	95
Article 60– 21 .....	95
Article 61– 22 .....	95
SECTION II – Aspect.....	96
Article 62– 23 .....	96
SECTION III – Ordre à l’intérieur .....	96
Article 63– 24 .....	96
Article 64– 25 .....	97
Article 65– 26 .....	97
Article 66– 27 .....	97
Article 67– 28 : Animaux.....	97
Article 68– 29 .....	97
SECTION IV - Moralité et tranquillité - Bonne tenue de l'immeuble .....	98
Article 69– 30 .....	98
Article 70– 31 : Baux .....	98
Article 71– 32 .....	100
Article 72– 33 .....	100
Article 73– 34 : Usage des appareils communs .....	100
CHAPITRE IV : Charges et recettes communes .....	100

Répartition des charges et des recettes communes .....	100
Article 33- 35 .....	100
Article 34- 36 .....	101
Article 37 : Cas particulier de l'appartement du rez-de-chaussée et des appartements du premier étage .....	101
Article 34 bis- 38 : Répartition des frais de chauffage .....	102
Article 35- 39 .....	103
Article 36- 40 .....	103
Réparations .....	104
Article 37- 41 .....	104
Article 38 : Réparations urgentes .....	104
Article 39 : Réparations indispensables mais non urgentes .....	104
Article 40 : Réparations et travaux non indispensables mais entraînant un agrément ou une amélioration quelconque .....	104
Article 41 .....	105
Article 42 : Répartition des dépenses du téléphone .....	105
Article 43 : Répartition des charges d'impôts .....	106
Article 44 : Responsabilité civile et autres charges .....	106
Article 45 .....	106
Recettes .....	106
Article 46 .....	106
Assurance et reconstruction .....	106
Article 47 .....	106
Article 48 .....	107
Article 49 .....	107
Article 50 .....	107
Article 51 .....	107
Article 52 .....	107
Article 53 .....	108
Article 54 .....	111
Article 55 : Accidents .....	111

Article 56.....	112
Article 57.....	112
<del>Dissolution — liquidation .....</del>	<del>112</del>
Article 57 bis.....	112
<del>Cessions.....</del>	<del>113</del>
Article 57 ter.....	113
<del>Destination des locaux .....</del>	<del>115</del>
Article 58.....	115
<b>Règlement d'ordre intérieur .....</b>	<b>118</b>
Article 59.....	119
<del>SECTION I — Entretien .....</del>	<del>119</del>
Article 60.....	119
Article 61.....	119
<del>SECTION II — Aspect.....</del>	<del>119</del>
Article 62.....	119
<del>SECTION III — Ordre intérieur .....</del>	<del>120</del>
Article 63.....	120
Article 64.....	120
Article 65.....	120
Article 66.....	121
Article 67.....	121
Article 68.....	121
<del>SECTION IV — Moralité et tranquillité — Bonne tenue de l'immeuble .....</del>	<del>121</del>
Article 69.....	121
Article 70.....	121
Article 71.....	122
Article 72.....	122
Article 73 : Usage des appareils communs.....	123
<del>SECTION V — Concierge .....</del>	<del>123</del>
Article 74.....	123
Article 75.....	123

Article 76.....	123
<b>SECTION VI – Gérance.....</b>	<b>124</b>
Article 77.....	124
Article 78.....	124
Article 79.....	128
Article 80.....	128
Article 81 : Provision à verser au syndic.....	129
Article 82 : Compétence – Élection de domicile .....	129
Article 83 : Publicité.....	129
Article 84 : Clause de solidarité entre indivisaires .....	130
Article 85 : Déménagement.....	130
<b>CHAPITRE V - Actions en justice .....</b>	<b>131</b>
Article 58.....	131
<b>CHAPITRE VI - Cession entre vifs et transfert pour cause de mort .....</b>	<b>135</b>
Article 59.....	135
<b>CHAPITRE VII - Procédures judiciaires - Honoraires et dépens .....</b>	<b>138</b>
Article 60.....	138
<b>CHAPITRE VIII - Solidarité pour le paiement des charges .....</b>	<b>138</b>
Article 61.....	138
<b>CHAPITRE IX - Clauses et sanctions en cas de non-paiement des sommes dues.....</b>	<b>139</b>
Article 62.....	139
<b>CHAPITRE X : Divers .....</b>	<b>140</b>
Article 63.....	140
Article 64.....	140
Article 67 : Compétence - Élection de domicile .....	141
Article 68 : Dispositions générales .....	141
<b>Règlement d'ordre intérieur ADK.....</b>	<b>143</b>
Préalable .....	144
Sous-section VI - Du caractère impératif Article 3.100 du Code civil .....	144
Dispositions transitoires.....	144
Opposabilité.....	144



A. Obligations légales .....	145
Assemblée générale des copropriétaires - Mode de convocation	
fonctionnement et pouvoirs de l'assemblée générale des copropriétaires .....	145
a) Pouvoirs .....	145
b) Procurations - restrictions .....	146
c) Date et lieu de l'assemblée générale ordinaire .....	147
d) Convocations .....	147
e) Ordre du jour .....	147
f) Procès-verbal & montant des marchés .....	148
g) Délibération .....	149
h) Règles de majorité .....	150
i) Nomination, durée du mandat et pouvoirs du syndic .....	153
Conseil de Copropriété & commissaire ou collège de commissaires aux	
comptes .....	159
B. Dispositions particulières de l'immeuble .....	161
C. Protection des données à caractère personnel .....	162
<b>Acte de coordination .....</b>	<b>10</b>
Exposé préalable .....	11
Dépôt au rang des minutes de l'acte de base coordonné .....	12
Dispositions finales .....	14
Loi .....	14
Transcription hypothécaire .....	14
Droit d'écriture .....	14
Opposition d'intérêts – Engagements disproportionnés .....	14
<b>Acte de base coordonné .....</b>	<b>16</b>
I. Exposé préalable .....	18
II. Description sommaire de l'immeuble .....	19
III. Intentions des parties .....	20
IV. Statuts : acte de base et règlement général de copropriété – Règlement	
d'ordre intérieur .....	21

IV – VI. Acte de base de la Résidence Musigny .....	27
A. Volonté de placer la résidence sous le régime de la copropriétaire forcée .....	27
B. Acte de base, règlement général de copropriété et règlement d'ordre intérieur .....	27
C. Plans de la résidence .....	29
D. Description de la résidence – Définitions des parties communes et privatives .....	29
Description de la résidence .....	29
En sous-sol .....	30
Au rez-de-chaussée .....	30
Servitudes .....	30
À chacun des onze étages, tous identiques .....	31
Servitude .....	32
Au-dessus du onzième étage .....	32
Stipulations spéciales .....	32
Définition des parties communes .....	37
Définition des parties privatives .....	38
VII. Servitudes .....	38
1. Servitudes au profit de l'appartement du rez-de-chaussée .....	38
2. Servitudes au profit des appartements du premier étage .....	39
3. Servitudes diverses .....	39
Intervention .....	41
VIII. Division de la résidence .....	43
Tableau des quotités afférentes à chaque propriété privative dans la copropriété de la résidence .....	43
Observation .....	43
Renonciation au droit d'accession immobilière et autorisation de bâtir l'immeuble .....	44
Engagement de vendre – Mandat .....	45
Renonciation partielle au droit d'accession .....	45
Personnalité juridique .....	46
L'indivision comprend 20 lots au moins .....	46
Les dispositions de la loi sont impératives .....	47
<b>Règlement général de copropriété .....</b>	<b>48</b>

CHAPITRE I – Exposé général.....	49
Article 1.....	49
« Article 2.....	49
Article 3.....	49
Servitudes.....	50
CHAPITRE II – Statut de la résidence – Copropriété indivise et propriété privative .....	54
Article 4 – 2 : DESTINATION.....	54
Article 5 – 3.....	56
Article 6 – 4.....	56
Article 7.....	56
Article 8 – 5.....	57
Article 9 : Tableau des quotités afférentes à chaque propriété privative dans la copropriété de la résidence .....	57
Observation.....	57
Références à l'acte de base.....	58
Article 10 – 6.....	58
Article 11.....	59
Article 12 – 7.....	59
Observation.....	59
Article 13.....	60
Article 14 – 8.....	60
Article 15 – 9.....	60
Disposition transitoire.....	63
Article 16 – 10.....	63
Article 11 : Communautarisation des travaux aux parties privatives .....	64
Article 17 – 12.....	64
Article 18 – 13.....	65
Article 18 bis – 14.....	65
Service et administration de l'immeuble .....	65
A. Conciergerie.....	65
Article 19 – 15 : Conciergerie .....	65

Article 20	16	66
Article 74	17	66
Article 75	18	66
Article 76	19	67
B. Gérance		67
Article 21		67
C. Conseil de copropriété		67
Article 21 bis		67
D. Commissaire aux comptes		68
Article 21 ter		68
E. Assemblée générale		68
Article 22		68
Article 23		69
Article 24		70
Article 25		71
Article 26		72
Article 27		72
Article 28		72
Article 29		76
Article 30		76
Article 31		77
Article 32		77
Article 32 : Actions en justice		77
CHAPITRE III – Règlement à l'intérieur de la résidence		79
Article 59	20	79
SECTION I – Entretien		80
Article 60	21	80
Article 61	22	80
SECTION II – Aspect		80
Article 62	23	80

SECTION III – Ordre à l'intérieur .....	81
Article 63 – 24 .....	81
Article 64 – 25 .....	81
Article 65 – 26 .....	81
Article 66 – 27 .....	81
Article 67 – 28 : Animaux .....	81
Article 68 – 29 .....	82
SECTION IV – Moralité et tranquillité – Bonne tenue de l'immeuble .....	82
Article 69 – 30 .....	82
Article 70 – 31 : Baux .....	83
Article 71 – 32 .....	84
Article 72 – 33 .....	85
Article 73 – 34 : Usage des appareils communs .....	85
CHAPITRE IV : Charges et recettes communes .....	85
Répartition des charges et des recettes communes .....	85
Article 33 – 35 .....	85
Article 34 – 36 .....	85
Article 37 : Cas particulier de l'appartement du rez-de-chaussée et des appartements du premier étage .....	86
Article 34 bis – 38 : Répartition des frais de chauffage .....	87
Article 35 – 39 .....	87
Article 36 – 40 .....	88
Réparations .....	88
Article 37 – 41 .....	88
Article 38 : Réparations urgentes .....	89
Article 39 : Réparations indispensables mais non urgentes .....	89
Article 40 : Réparations et travaux non indispensables mais entraînant un agrément ou une amélioration quelconque .....	89
Article 41 .....	89
Article 42 : Répartition des dépenses du téléphone .....	90
Article 43 : Répartition des charges d'impôts .....	90

Article 44 : Responsabilité civile et autres charges .....	90
Article 45 .....	91
Recettes .....	91
Article 46 .....	91
Assurance et reconstruction .....	91
Article 47 .....	91
Article 48 .....	91
Article 49 .....	92
Article 50 .....	92
Article 51 .....	92
Article 52 .....	92
Article 53 .....	92
Article 54 .....	93
Article 55 : Accidents .....	94
Article 56 .....	94
Article 57 .....	95
Dissolution — liquidation .....	95
Article 57 bis .....	95
Cessions .....	96
Article 57 ter .....	96
Destination des locaux .....	98
Article 58 .....	98
<b>Règlement d'ordre intérieur .....</b>	<b>100</b>
Article 59 .....	101
SECTION I — Entretien .....	101
Article 60 .....	101
Article 61 .....	101
SECTION II — Aspect .....	101
Article 62 .....	101
SECTION III — Ordre intérieur .....	102
Article 63 .....	102

Article 64.....	102
Article 65.....	102
Article 66.....	103
Article 67.....	103
Article 68.....	103
SECTION IV – Moralité et tranquillité – Bonne tenue de l'immeuble .....	103
Article 69.....	103
Article 70.....	103
Article 71.....	104
Article 72.....	104
Article 73 : Usage des appareils communs.....	105
SECTION V – Concierge .....	105
Article 74.....	105
Article 75.....	105
Article 76.....	105
SECTION VI – Gérance.....	106
Article 77.....	106
Article 78.....	106
Article 79.....	110
Article 80.....	110
Article 81 : Provision à verser au syndic.....	111
Article 82 : Compétence – Élection de domicile .....	111
Article 83 : Publicité.....	111
Article 84 : Clause de solidarité entre indivisaires .....	112
Article 85 : Déménagement.....	112
CHAPITRE V – Actions en justice .....	113
Article 58.....	113
CHAPITRE VI – Cession entre vifs et transfert pour cause de mort .....	117
Article 59.....	117
CHAPITRE VII – Procédures judiciaires – Honoraires et dépens .....	120
Article 60.....	120

CHAPITRE VIII – Solidarité pour le paiement des charges .....	120
Article 61 .....	120
CHAPITRE IX – Clauses et sanctions en cas de non-paiement des sommes dues .....	121
Article 62 .....	121
CHAPITRE X : Divers .....	122
Article 63 .....	122
Article 64 .....	122
Article 82 – 67 : Compétence – Élection de domicile .....	123
Article 68 : Dispositions générales .....	123
<b>Règlement d'ordre intérieur ADK .....</b>	<b>124</b>
Préalable .....	125
Sous-section VI – Du caractère impératif Article 3.100 du Code civil .....	125
Dispositions transitoires .....	125
Opposabilité .....	125
A. Obligations légales .....	126
Assemblée générale des copropriétaires – Mode de convocation fonctionnement et pouvoirs de l'assemblée générale des copropriétaires .....	126
a) Pouvoirs .....	126
b) Procurations – restrictions .....	127
c) Date et lieu de l'assemblée générale ordinaire .....	128
d) Convocations .....	128
e) Ordre du jour .....	128
f) Procès verbal & montant des marchés .....	129
g) Délibération .....	130
h) Règles de majorité .....	131
i) Nomination, durée du mandat et pouvoirs du syndic .....	134
Conseil de Copropriété & commissaire ou collège de commissaires aux comptes .....	140
B. Dispositions particulières de l'immeuble .....	142
C. Protection des données à caractère personnel .....	143



<b>Acte de coordination</b>	<b>10</b>
Exposé préalable	11
Dépôt au rang des minutes de l'acte de base coordonné	12
Dispositions finales	14
Loi	14
Transcription hypothécaire	14
Droit d'écriture	14
Opposition d'intérêts – Engagements disproportionnés	14
<b>Acte de base coordonné</b>	<b>16</b>
I. Exposé préalable	18
II. Description sommaire de l'immeuble	19
III. Intentions des parties	20
IV. Statuts : acte de base et règlement général de copropriété – Règlement d'ordre intérieur	21
IV – VI. Acte de base de la Résidence Musigny	27
A. Volonté de placer la résidence sous le régime de la copropriétaire forcée	27
B. Acte de base, règlement général de copropriété et règlement d'ordre intérieur	27
C. Plans de la résidence	29
D. Description de la résidence – Définitions des parties communes et privatives	29
Description de la résidence	29
En sous-sol	30
Au rez-de-chaussée	30
Servitudes	30
À chacun des onze étages, tous identiques	31
Servitude	32
Au-dessus du onzième étage	32
Stipulations spéciales	32
Définition des parties communes	37
Définition des parties privatives	38
VII. Servitudes	38
1. Servitudes au profit de l'appartement du rez-de-chaussée	38

a mis en forme : Police par défaut

a mis en forme : Police par défaut, Non Barré

a mis en forme : Police par défaut, Non Barré

a mis en forme : Police par défaut, Non Barré

a mis en forme : Police par défaut, Non Barré

a mis en forme : Police par défaut, Non Barré

a mis en forme : Police par défaut, Non Barré

a mis en forme : Police par défaut, Non Barré

a mis en forme : Police par défaut

a mis en forme : Police par défaut

a mis en forme : Police par défaut

a mis en forme : Police par défaut

a mis en forme : Police par défaut

a mis en forme : Police par défaut, Non Barré

a mis en forme : Police par défaut

a mis en forme : Police par défaut

a mis en forme : Police par défaut

a mis en forme : Police par défaut

a mis en forme : Police par défaut

a mis en forme : Police par défaut, Vérifier l'orthographe et la grammaire

a mis en forme : Police par défaut, Vérifier l'orthographe et la grammaire

a mis en forme : Police par défaut, Vérifier l'orthographe et la grammaire, Non Barré

a mis en forme : Police par défaut, Vérifier l'orthographe et la grammaire

a mis en forme : Police par défaut, Vérifier l'orthographe et la grammaire

a mis en forme : Police par défaut, Vérifier l'orthographe et la grammaire

a mis en forme : Police par défaut, Vérifier l'orthographe et la grammaire

a mis en forme : Police par défaut

a mis en forme : Police par défaut

a mis en forme : Police par défaut

a mis en forme : Police par défaut

2. Servitudes au profit des appartements du premier étage .....	39	a mis en forme : Police par défaut
3. Servitudes diverses .....	39	a mis en forme : Police par défaut
Intervention .....	41	a mis en forme : Police par défaut
VIII. Division de la résidence .....	43	a mis en forme : Police par défaut
Tableau des quotités afférentes à chaque propriété privative dans la copropriété de la résidence .....	43	a mis en forme : Police par défaut
Observation .....	43	a mis en forme : Police par défaut, Vérifier l'orthographe et la grammaire
Renonciation au droit d'accession immobilière et autorisation de bâtir l'immeuble .....	44	a mis en forme : Police par défaut
Engagement de vendre Mandat .....	45	a mis en forme : Police par défaut
Renonciation partielle au droit d'accession .....	45	a mis en forme : Police par défaut
Personnalité juridique .....	46	a mis en forme : Police par défaut, Non Barré
L'indivision comprend 20 lots au moins .....	46	a mis en forme : Police par défaut, Non Barré
Les dispositions de la loi sont impératives .....	47	a mis en forme : Police par défaut, Non Barré
Élection de domicile .....	47	a mis en forme : Police par défaut
Dispense d'inscription d'office .....	47	a mis en forme : Police par défaut
Certificat d'état civil .....	47	a mis en forme : Police par défaut
Dispositions diverses .....	47	a mis en forme : Police par défaut
Règlement général de copropriété .....	48	a mis en forme : Police par défaut
CHAPITRE I Exposé général .....	49	a mis en forme : Police par défaut
Article 1 .....	49	a mis en forme : Police par défaut
« Article 2 .....	49	a mis en forme : Police par défaut, Non Barré
Article 3 .....	49	a mis en forme : Police par défaut, Non Barré
Servitudes .....	50	a mis en forme : Police par défaut, Vérifier l'orthographe et la grammaire
CHAPITRE II Statut de la résidence Copropriété indivise et propriété privative .....	54	a mis en forme : Police par défaut
Article 4 2 : DESTINATION .....	54	a mis en forme : Police par défaut
Article 5 3 .....	56	a mis en forme : Police par défaut
Article 6 4 .....	56	a mis en forme : Police par défaut
Article 7 .....	56	a mis en forme : Police par défaut, Non Barré
Article 8 5 .....	57	a mis en forme : Police par défaut

Article 9 : Tableau des quotités afférentes à chaque propriété privative dans la copropriété de la résidence .....	57
Observation.....	57
Références à l'acte de base.....	58
Article 10 — 6.....	58
Article 11.....	59
Article 12 — 7.....	59
Observation.....	59
Article 13.....	60
Article 14 — 8.....	60
Article 15 — 9.....	60
Disposition transitoire.....	63
Article 16 — 10.....	63
Article 11 : Communautarisation des travaux aux parties privatives .....	64
Article 17 — 12.....	64
Article 18 — 13.....	65
Article 18 bis — 14.....	65
Service et administration de l'immeuble .....	65
A. Conciergerie.....	65
Article 19 — 15 : Conciergerie .....	65
Article 20 — 16.....	66
Article 74 — 17.....	66
Article 75 — 18.....	66
Article 76 — 19.....	67
B. Gérance.....	67
Article 21.....	67
C. Conseil de copropriété.....	67
Article 21 bis.....	67
D. Commissaire aux comptes.....	68
Article 21 ter.....	68
E. Assemblée générale.....	68

a mis en forme : Police par défaut, Non Barré

a mis en forme : Police par défaut, Vérifier l'orthographe et la grammaire, Non Barré

a mis en forme : Police par défaut, Vérifier l'orthographe et la grammaire, Non Barré

a mis en forme : Police par défaut

a mis en forme : Police par défaut, Non Barré

a mis en forme : Police par défaut

a mis en forme : Police par défaut, Vérifier l'orthographe et la grammaire

a mis en forme : Police par défaut, Non Barré

a mis en forme : Police par défaut

a mis en forme : Police par défaut

a mis en forme : Police par défaut, Vérifier l'orthographe et la grammaire, Non Barré

a mis en forme : Police par défaut

a mis en forme : Police par défaut

a mis en forme : Police par défaut

a mis en forme : Police par défaut

a mis en forme : Police par défaut

a mis en forme : Police par défaut, Non Barré

a mis en forme : Police par défaut, Non Barré

a mis en forme : Police par défaut

a mis en forme : Police par défaut

a mis en forme : Police par défaut

a mis en forme : Police par défaut

a mis en forme : Police par défaut

a mis en forme : Police par défaut, Non Barré

a mis en forme : Police par défaut, Non Barré

a mis en forme : Police par défaut, Non Barré

a mis en forme : Police par défaut, Non Barré

a mis en forme : Police par défaut, Non Barré

a mis en forme : Police par défaut, Non Barré

a mis en forme : Police par défaut, Non Barré

Article 22.....	68	a mis en forme : Police par défaut, Non Barré
Article 23.....	69	a mis en forme : Police par défaut, Non Barré
Article 24.....	70	a mis en forme : Police par défaut, Non Barré
Article 25.....	71	a mis en forme : Police par défaut, Non Barré
Article 26.....	72	a mis en forme : Police par défaut, Non Barré
Article 27.....	72	a mis en forme : Police par défaut, Non Barré
Article 28.....	72	a mis en forme : Police par défaut, Non Barré
Article 29.....	76	a mis en forme : Police par défaut, Non Barré
Article 30.....	76	a mis en forme : Police par défaut, Non Barré
Article 31.....	77	a mis en forme : Police par défaut, Non Barré
Article 32.....	77	a mis en forme : Police par défaut, Non Barré
Article 32 : Actions en justice .....	77	a mis en forme : Police par défaut, Non Barré
CHAPITRE III — Règlement à l'intérieur de la résidence.....	79	a mis en forme : Police par défaut
Article 59 — 20.....	79	a mis en forme : Police par défaut
SECTION I — Entretien .....	80	a mis en forme : Police par défaut
Article 60 — 21.....	80	a mis en forme : Police par défaut
Article 61 — 22.....	80	a mis en forme : Police par défaut
SECTION II — Aspect.....	80	a mis en forme : Police par défaut
Article 62 — 23.....	80	a mis en forme : Police par défaut
SECTION III — Ordre à l'intérieur .....	81	a mis en forme : Police par défaut
Article 63 — 24.....	81	a mis en forme : Police par défaut
Article 64 — 25.....	81	a mis en forme : Police par défaut
Article 65 — 26.....	81	a mis en forme : Police par défaut
Article 66 — 27.....	81	a mis en forme : Police par défaut
Article 67 — 28 : Animaux.....	81	a mis en forme : Police par défaut
Article 68 — 29.....	82	a mis en forme : Police par défaut
SECTION IV — Moralité et tranquillité — Bonne tenue de l'immeuble.....	82	a mis en forme : Police par défaut
Article 69 — 30.....	82	a mis en forme : Police par défaut
Article 70 — 31 : Baux .....	83	a mis en forme : Police par défaut
Article 71 — 32.....	84	a mis en forme : Police par défaut
Article 72 — 33.....	85	a mis en forme : Police par défaut

Article 34 : Usage des appareils communs.....	85	a mis en forme : Police par défaut
CHAPITRE IV : Charges et recettes communes.....	85	a mis en forme : Police par défaut
Répartition des charges et des recettes communes.....	85	a mis en forme : Police par défaut
Article 35.....	85	a mis en forme : Police par défaut
Article 36.....	85	a mis en forme : Police par défaut
Article 37 : Cas particulier de l'appartement du rez-de-chaussée et des appartements du premier étage.....	86	a mis en forme : Police par défaut
Article 38 : Répartition des frais de chauffage.....	87	a mis en forme : Police par défaut
Article 39.....	87	a mis en forme : Police par défaut
Article 40.....	88	a mis en forme : Police par défaut
Réparations.....	88	a mis en forme : Police par défaut
Article 41.....	88	a mis en forme : Police par défaut
Article 38 : Réparations urgentes.....	89	a mis en forme : Police par défaut, Non Barré
Article 39 : Réparations indispensables mais non urgentes.....	89	a mis en forme : Police par défaut, Non Barré
Article 40 : Réparations et travaux non indispensables mais entraînant un agrément ou une amélioration quelconque.....	89	a mis en forme : Police par défaut, Non Barré
Article 41.....	89	a mis en forme : Police par défaut, Non Barré
Article 42 : Répartition des dépenses du téléphone.....	90	a mis en forme : Police par défaut
Article 43 : Répartition des charges d'impôts.....	90	a mis en forme : Police par défaut
Article 44 : Responsabilité civile et autres charges.....	90	a mis en forme : Police par défaut
Article 45.....	91	a mis en forme : Police par défaut
Recettes.....	91	a mis en forme : Police par défaut
Article 46.....	91	a mis en forme : Police par défaut
Assurance et reconstruction.....	91	a mis en forme : Police par défaut
Article 47.....	91	a mis en forme : Police par défaut
Article 48.....	91	a mis en forme : Police par défaut
Article 49.....	92	a mis en forme : Police par défaut
Article 50.....	92	a mis en forme : Police par défaut
Article 51.....	92	a mis en forme : Police par défaut
Article 52.....	92	a mis en forme : Police par défaut
Article 53.....	92	a mis en forme : Police par défaut

Article 54.....	93	a mis en forme : Police par défaut
Article 55 : Accidents.....	94	a mis en forme : Police par défaut
Article 56.....	94	a mis en forme : Police par défaut
Article 57.....	95	a mis en forme : Police par défaut
Dissolution — liquidation.....	95	a mis en forme : Police par défaut, Non Barré
Article 57 bis.....	95	a mis en forme : Police par défaut, Non Barré
Cessions.....	96	a mis en forme : Police par défaut, Non Barré
Article 57 ter.....	96	a mis en forme : Police par défaut, Non Barré
Destination des locaux.....	98	a mis en forme : Police par défaut, Non Barré
Article 58.....	98	a mis en forme : Police par défaut, Non Barré
Règlement d'ordre intérieur.....	100	a mis en forme : Police par défaut, Non Barré
Article 59.....	101	a mis en forme : Police par défaut, Non Barré
SECTION I — Entretien.....	101	a mis en forme : Police par défaut, Non Barré
Article 60.....	101	a mis en forme : Police par défaut, Non Barré
Article 61.....	101	a mis en forme : Police par défaut, Non Barré
SECTION II — Aspect.....	101	a mis en forme : Police par défaut, Non Barré
Article 62.....	101	a mis en forme : Police par défaut, Non Barré
SECTION III — Ordre intérieur.....	102	a mis en forme : Police par défaut, Non Barré
Article 63.....	102	a mis en forme : Police par défaut, Non Barré
Article 64.....	102	a mis en forme : Police par défaut, Non Barré
Article 65.....	102	a mis en forme : Police par défaut, Non Barré
Article 66.....	103	a mis en forme : Police par défaut, Non Barré
Article 67.....	103	a mis en forme : Police par défaut, Non Barré
Article 68.....	103	a mis en forme : Police par défaut, Non Barré
SECTION IV — Moralité et tranquillité — Bonne tenue de l'immeuble.....	103	a mis en forme : Police par défaut, Non Barré
Article 69.....	103	a mis en forme : Police par défaut, Non Barré
Article 70.....	103	a mis en forme : Police par défaut, Non Barré
Article 71.....	104	a mis en forme : Police par défaut, Non Barré
Article 72.....	104	a mis en forme : Police par défaut, Non Barré
Article 73 : Usage des appareils communs.....	105	a mis en forme : Police par défaut, Non Barré
SECTION V — Concierge.....	105	a mis en forme : Police par défaut, Non Barré

Article 74.....	105	a mis en forme : Police par défaut, Non Barré
Article 75.....	105	a mis en forme : Police par défaut, Non Barré
Article 76.....	105	a mis en forme : Police par défaut, Non Barré
SECTION VI – Gérance.....	106	a mis en forme : Police par défaut, Non Barré
Article 77.....	106	a mis en forme : Police par défaut, Non Barré
Article 78.....	106	a mis en forme : Police par défaut, Non Barré
Article 79.....	110	a mis en forme : Police par défaut, Non Barré
Article 80.....	110	a mis en forme : Police par défaut, Non Barré
Article 81 : Provision à verser au syndic.....	111	a mis en forme : Police par défaut, Non Barré
Article 82 : Compétence – Élection de domicile.....	111	a mis en forme : Police par défaut, Non Barré
Article 83 : Publicité.....	111	a mis en forme : Police par défaut, Non Barré
Article 84 : Clause de solidarité entre indivisaires.....	112	a mis en forme : Police par défaut, Non Barré
Article 85 : Déménagement.....	112	a mis en forme : Police par défaut, Non Barré
CHAPITRE V – Actions en justice.....	113	a mis en forme : Police par défaut
Article 58.....	113	a mis en forme : Police par défaut
CHAPITRE VI – Cession entre vifs et transfert pour cause de mort.....	117	a mis en forme : Police par défaut
Article 59.....	117	a mis en forme : Police par défaut
CHAPITRE VII – Procédures judiciaires – Honoraires et dépens.....	120	a mis en forme : Police par défaut
Article 60.....	120	a mis en forme : Police par défaut
CHAPITRE VIII – Solidarité pour le paiement des charges.....	120	a mis en forme : Police par défaut
Article 61.....	120	a mis en forme : Police par défaut
CHAPITRE IX – Clauses et sanctions en cas de non-paiement des sommes dues.....	121	a mis en forme : Police par défaut
Article 62.....	121	a mis en forme : Police par défaut
CHAPITRE X : Divers.....	122	a mis en forme : Police par défaut
Article 63.....	122	a mis en forme : Police par défaut
Article 64.....	122	a mis en forme : Police par défaut
Article 65 : Compétence – Élection de domicile.....	122	a mis en forme : Police par défaut
Article 66 : Dispositions générales.....	122	a mis en forme : Police par défaut
Règlement d'ordre intérieur ADK.....	124	a mis en forme : Police par défaut
Préalable.....	125	a mis en forme : Police par défaut
Sous-section VI – Du caractère impératif Article 3.100 du Code civil.....	125	a mis en forme : Police par défaut

Dispositions transitoires.....	125
Opposabilité.....	125
A. Obligations légales .....	126
Assemblée générale des copropriétaires Mode de convocation fonctionnement et pouvoirs de l'assemblée générale des copropriétaires .....	126
a) Pouvoirs .....	126
b) Procurations restrictions .....	127
c) Date et lieu de l'assemblée générale ordinaire.....	128
d) Convocations .....	128
e) Ordre du jour .....	128
f) Procès-verbal & montant des marchés .....	129
g) Délibération .....	130
h) Règles de majorité .....	131
i) Nomination, durée du mandat et pouvoirs du syndic.....	134
Conseil de Copropriété & commissaire ou collège de commissaires aux comptes.....	140
B. Dispositions particulières de l'immeuble .....	142
C. Protection des données à caractère personnel .....	143

a mis en forme : Police par défaut

a mis en forme : Police par défaut

a mis en forme : Police par défaut

a mis en forme : Police par défaut

a mis en forme : Police par défaut

a mis en forme : Police par défaut

a mis en forme : Police par défaut

a mis en forme : Police par défaut

a mis en forme : Police par défaut

a mis en forme : Police par défaut

a mis en forme : Police par défaut

a mis en forme : Police par défaut

a mis en forme : Police par défaut

a mis en forme : Police par défaut

a mis en forme : Police par défaut

a mis en forme : Police par défaut



**Acte de coordination**  
**De la Résidence Musigny**  
**Boulevard d'Avroy, 77 - 4000 Liège**

L'an deux mille dix-sept, le vingt-quatre février.

Devant Maître Catherine JADIN, Notaire associée de la société civile professionnelle ayant revêtu la forme de société privée à responsabilité limitée, dénommée « Olivier de LAMINNE de BEX et Catherine JADIN Notaires associés », ayant son siège à Waremmé, avenue Edmond Leburton 6 (TVA/BCE : BE0870.797.506).

L'association des copropriétaires du complexe immobilier dénommé « **RÉSIDENCE MUSIGNY** », ayant son siège à 4000 Liège, Boulevard d'Avroy, 77, inscrite à la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro 0876.798.638, ici représentée par la société anonyme « GROUPE ADK », en abrégé « ADK », ayant son siège social à 4020 Liège, rue des Fories 2, inscrite à la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro 0417.254.111, elle-même représentée par Madame HENRY Galle Marise-Philippe, née à Liège le vingt-sept mars mil neuf cent quatre-vingt-neuf, domiciliée à 4000 Liège, rue Hulos, 73, (numéro national : 89.03.27 314-87), en vertu d'une procuration reçue par le Notaire Philippe LABE à Liège le dix-sept décembre deux mil treize, dont une expédition est restée annexée à un acte de dépôt reçu par le Notaire Catherine JADIN à Waremmé le douze janvier deux mille quinze, transcrit au premier Bureau des Hypothèques de Liège le quatorze janvier suivant, formalité 35 T 14/01/2015-00274.

Nommé en qualité de syndic pour une durée de trois ans, aux termes de l'assemblée générale tenue le neuf février deux mil dix-sept, dont un extrait est ci-annexé, laquelle confirme les décisions prises à l'assemblée générale du onze février deux mil seize (qui n'était pas en nombre) dont un extrait reste également ci-annexé.

## **Exposé préalable**

Le comparant, qualifié ci-dessous, nous déclare :

1°—Que par suite de l'acte de base dressé par le Notaire Pierre DETIENNE, ayant résidé à Liège, le vingt-sept octobre mil neuf cent soixante-six, dûment transcrit au premier Bureau des Hypothèques de Liège » ~~(depuis la loi du 17 juillet 2018, la conservation des hypothèques s'appelle l'Administration générale de la Documentation patrimoniale)~~ « le deux novembre suivant, volume 1773 numéro 5, le bien ci-après décrit a été placé sous le statut de la copropriété et de l'indivision forcée.

### **VILLE DE Liège**

Immeuble sis à Liège, Boulevard d'Avroy, n° 77, cadastré section A, n° 1377b pour une contenance de trois cent quarante-deux mètres carrés, joignant ou ayant joint de front ledit Boulevard d'Avroy, du fond, l'Association sans but lucratif SAINTE JULIENNE DE CORNILLON, d'un côté GRIVEAUD DEMANY Jean et de l'autre côté SCHEURETTE Renée.

Actuellement cadastré d'après un extrait de matrice cadastrale ne remontant pas à plus d'un an à dater des présentes :

**VILLE DE Liège TROISIEME DIVISION**

Un complexe à appartement multiples, situé Boulevard d'Avroy, 77, cadastré section A numéro 1377BP0000.

- 2° Qu'aux termes de l'assemblée générale extraordinaire tenue le treize février deux mil quatorze, il a été décidé de mettre en conformité l'acte de base avec la loi sur la copropriété, du 30 juin 1994, publiée au Moniteur belge du 26 juillet suivant, entrée en vigueur le 1 août 1995, la loi du 2 juin 2010 publiée au Moniteur belge le 28 juin 2010, entrée en vigueur le 1 septembre 2010 et la loi du quinze mai deux mil douze, publiée au Moniteur belge du 08 juin suivant, entrée en vigueur le 18 juin 2012 ;
- 3° Qu'aux termes de l'assemblée générale ordinaire du neuf février deux mil dix-sept, il a été fait choix du Notaire associé Catherine JADIN pour faire déposer par le syndie au rang des minutes dudit Notaire, l'acte de base adapté en vue de sa transcription hypothécaire.
- 4° Le projet de l'annexe au présent acte étant l'acte de base coordonné et adapté aux lois de 1994, 2010 et 2012 prévantées, a été soumis en projet à l'assemblée générale, qui l'a approuvé aux termes de sa séance tenue le neuf février deux mil dix-sept laquelle confirme les décisions prises à l'assemblée générale du onze février deux mil seize (qui n'était pas en nombre).

Par suite de ce qui précède, le comparant, qualitate qua, nous a requis d'acter ce qui suit.

**DÉPÔT AU RANG DES MINUTES DE L'ACTE DE BASE COORDONNÉ**

Voulant qu'au moyen des présentes, l'acte de base coordonné et adapté aux dispositions impératives des lois de 1994, 2010 et 2012 prévantées, acquière tous les effets d'un acte authentique et qu'il en soit délivré toutes expéditions et extraits nécessaires, le comparant a présentement déposé entre les mains du Notaire soussigné, et l'a requis de mettre au rang de ses minutes à la date de ce jour, l'acte de base prévanté, coordonné et adapté à ladite loi impérative.

Cette coordination comprend un cahier de soixante et une pages de format A4, dont la première est intitulée « Résidence MUSIGNY Acte de base — Règlement général de copropriété Règlement d'ordre intérieur » et la dernière se termine par les mots « ANNEXE à l'acte de base de la Résidence Musigny du et signé « ne varietur » par les parties comparantes au dit acte. ».

Un extrait du procès-verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire du neuf février deux mil dix-sept, reste ci-annexé, duquel il ressort que les décisions ont été prises à l'unanimité, ainsi qu'il est expressément stipulé :

**~~« 4. Adaptation des statuts : Confirmation des décisions prises lors de l'assemblée générale du 11/02/2016 – Mandat au syndic~~**

~~Lors de l'assemblée générale du 11/02/2016, le quorum n'était pas atteint pour la validation des décisions suivantes à savoir :~~

- ~~— Article 21 ter : détermination du pouvoir du commissaire aux comptes~~
- ~~— Article 67 : disposition relative aux animaux domestiques~~
- ~~— Article 80 : hypothèse où le syndic peut décider seul d'aller en justice~~
- ~~— Article 84 : insertion de la clause de solidarité entre indivisaires~~

~~Ces dispositions ont été votées à l'unanimité.~~

**~~L'assemblée a mandaté le syndic pour la signature de l'acte notarié en l'étude de Maître Jadin.~~**

~~M. BONVOISIN signale que dans le corps du projet, l'article 22 ter doit devenir le 21 ter et ce y compris dans la table des matières.~~

~~L'assemblée confirme les décisions prises lors de l'assemblée générale du 11/02/2016.~~

~~Résultat du vote~~

~~OUI à l'unanimité.»~~

L'assemblée générale du onze février deux mil seize (qui n'était pas en nombre mais dont les décisions ont été ratifiées par celle du neuf février deux mil dix-sept) précisait que :

**~~« 3. Adaptation des statuts disponibles sur notre site sur la partie publique accessible à tous (www.adkimmo.be –Syndic –Immeubles –sélectionner MUSIGNY) – décision et mandat à octroyer au syndic pour la signature de l'acte authentique~~**

~~L'assemblée générale approuve les statuts qui sont consultables à l'endroit tels que repris au pied de la convocation à l'assemblée générale (site ADK), et sont ceux soumis au dépôt d'actes notariés en l'Étude de Maître JADIN~~

~~Le syndic propose au vote les articles repris dans la note d'accompagnement du projet d'acte de base à savoir :~~

- ~~— Article 21 ter : détermination du pouvoir du commissaire aux comptes~~
- ~~— Article 67 : disposition relative aux animaux domestiques~~
- ~~— Article 80 : hypothèse où le syndic peut décider seul d'aller en justice~~
- ~~— Article 84 : insertion de la clause de solidarité entre indivisaires~~

~~Ces dispositions sont votées à l'unanimité.~~

**~~L'assemblée mandate le syndic pour la signature de l'acte notarié en l'étude de Maître Jadin.~~**

~~L'acte ainsi transcrit et enregistré sera déposé à réception sur le site dans un délai de 4 mois.~~

~~Au budget prévu de cette mise en conformité, il y a lieu d'ajouter les frais du travail supplémentaire assuré par la société syndic.~~

#### Résultat du vote

~~OUI à l'unanimité»~~

~~Cette coordination a été signée à la fin de la séance de l'assemblée générale par le syndic, le président de l'assemblée, le secrétaire et les copropriétaires présents qui ont voulu signer.~~

~~Le syndic certifie que l'acte de base coordonné et adapté à la dite loi de deux mil dix ci annexé est celui qui a été adopté littéralement par l'association des copropriétaires aux termes de l'assemblée générale prévantée du onze février deux mil seize, confirmée par celle du neuf février deux mil dix-sept, dans laquelle a été corrigé le numéro d'article erroné.~~

~~Cet acte de base est signé « ne varietur » par le comparant et le Notaire.~~

### **Dispositions finales**

#### **Loi**

~~Toutes les stipulations de l'acte de base initial, non modifiées par le présent acte restent d'application.~~

~~Toute clause contraire à la loi est censée non écrite.~~

~~La nullité d'une clause n'entraîne pas la nullité des autres.~~

### **TRANSCRIPTION HYPOTHÉCAIRE**

~~Le présent acte sera transcrit au Bureau des Hypothèques » (depuis la loi du 17 juillet 2018, la conservation des hypothèques s'appelle l'Administration générale de la Documentation patrimoniale) « et il sera renvoyé à cette transcription lors de toutes mutations ultérieures de tout ou partie du bien objet des présentes.~~

### **DROIT D'ÉCRITURE**

~~Cinquante Euros —perçus par le Notaire— Dont quittance~~

### **OPPOSITION D'INTÉRÊTS - ENGAGEMENTS DISPROPORTIONNÉS**

~~Le comparant reconnaît que le Notaire a attiré son attention en temps utile sur le droit de chaque partie de désigner librement un autre Notaire ou de se faire assister par un~~

~~conseil, en particulier quand l'existence d'intérêts contradictoires ou d'engagements manifestement disproportionnés est constatée.~~

**~~DONT ACTE~~**

~~Fait et passé au siège social de la SA ADK, à 4020 Liège, rue des Fories 2. Date que dessus.~~

~~Après lecture intégrale du présent acte et partielle de son annexe, et après que tous commentaires aient été donnés par le Notaire, ce que le comparant reconnaît, ce dernier a signé le présent acte et son annexe, avec Nous, Notaire. (Suivent les signatures)~~

**Acte de base coordonné**  
**De la Résidence Mussigny**  
**Boulevard d'Avroy, 77 - 4000 Liège**

- Les statuts ont été constitués le 27 octobre 1966, par devant Maître Pierre DETIENNE, Notaire à Liège.
- Ils ont été modifiés et coordonnés, le 24 février 2017, par devant Maître Catherine JADIN, Notaire à Waremme par rapport aux lois des 30 juin 1994, 2 juin 2010, 15 mai 2012.
- Ils ont été modifiés et coordonnés par Maître Lionel DEBUISSON, Notaire à Liège, le .....par rapport aux lois des 18 juin 2018, 11 juillet 2018, 13 avril 2019, 31 juillet 2020 et 20 décembre 2020, en matière de copropriété forcée.

\*\*\*\*\*

« L'AN MIL NEUF CENT SOIXANTE-SIX,

Le jeudi vingt-sept octobre

Devant Maître Pierre DETIENNE, Notaire à Liège

**ONT COMPARU :**

DE PREMIÈRE PART :

1. Monsieur Charles Antoine Alexis Laurent PECLERS, ingénieur civil des mines, né à Liège, le huit janvier mil neuf cent deux, époux de Madame Marie Gertrude Élise POTDEVIN, demeurant à Liège, 28, rue des Augustins.

Mariés sous le régime de la séparation de biens suivant contrat de mariage reçu par Maître HAULT, Notaire à Liège, le vingt-cinq mai mil neuf cent trente-sept.

2. Madame Irène Laure Amélie PECLERS, sans profession, née à Liège, le vingt et un septembre mil neuf cent trois, épouse assistée et autorisée de Monsieur Joseph Auguste Edouard HOSDEY, colonel honoraire, né à ASCH (Limbourg), le treize mai mil huit cent nonante-trois, demeurant ensemble à BRUXELLES 15, Avenue Don Bosco, 19.

Mariés sous le régime de la communauté légale des biens à défaut de contrat de mariage.

DE DEUXIÈME PART :

La Société anonyme « SOCIÉTÉ LIÉGEOISE DE CONSTRUCTION SOLICO », ayant son siège social à Liège, 19, Boulevard d'Avroy, Registre du Commerce de Liège, numéro 77.241.

Constituée par acte authentique du vingt-sept avril mil neuf cent cinquante-cinq, publié aux Annexes du Moniteur belge des seize/dix-sept mai mil neuf cent cinquante-cinq sous



le numéro 11.965, modifié par acte reçu par Maître Adolphe DETIENNE, Notaire à Liège, le trois juillet mil neuf cent soixante et un, publié aux dites Annexes du dix-sept juillet mil neuf cent soixante et un sous le numéro 22.231 et par acte du dix-sept juin mil neuf cent soixante-cinq, publié aux dites Annexes du dix juillet mil neuf cent soixante-cinq, sous le numéro 23.028.

Ici représentée, conformément à l'article douze des statuts sociaux par :

- Monsieur COLSON, demeurant à Saint-Nicolas-lez-Liège,
- Monsieur Joseph DEMARCHE, demeurant à Liège.


Agissant en qualité respective d'Administrateur et de Directeur de la Société.

\*\*\*\*\*

**LESQUELS COMPARANTS ont exposé au Notaire soussigné et l'ont requis d'acter ce qui suit :**

**I. Exposé préalable**

- Les comparants de première part sont propriétaires indivis, Monsieur Charles PECLERS à concurrence de un tiers et Madame HOSDEY-PECLERS, à concurrence de deux tiers, d'un immeuble sis à Liège, Boulevard d'Avroy, n° 77, cadastré section A, n° 1377<sup>b</sup> pour une contenance de trois cent quarante-deux mètres carrés, joignant ou ayant joint de front ledit Boulevard d'Avroy, du fond, l'Association sans but lucratif SAINTE JULIENNE DE CORNILLON, d'un côté GRIVEAUD-DEMANY Jean et de l'autre côté SCHEURETTE Renée.
- Cet immeuble appartenait il y a plus de trente ans à Monsieur le Chevalier Richard Alexandre de WINIWARTER, Procureur du Roi, comme étant compris dans le legs universel lui fait par Monsieur Ernest MAWET, en son vivant avocat, à Liège, aux termes du testament olographe de celui-ci daté à Liège du dix-sept mai mil neuf cent trente-deux et déposé au rang des minutes de Maître Adolphe DETIENNE, Notaire à Liège, par son acte du vingt et un octobre mil neuf cent trente-deux.
- Monsieur MAWET est décédé le dix-sept octobre mil neuf cent trente-deux sans avoir laissé d'héritier réservataire et Monsieur de WINIWARTER a été envoyé en possession de son legs universel suivant ordonnance rendue par le Président du Tribunal de Première Instance de Liège, le vingt-sept octobre mil neuf cent trente-deux.
- Aux termes d'un acte revu par Maître Adolphe DETIENNE, Notaire susdits le cinq avril mil neuf cent trente-sept transcrit au premier Bureau des Hypothèques à Liège »



(depuis la loi du 17 juillet 2018, la conservation des hypothèques s'appelle l'Administration générale de la Documentation patrimoniale) « le quinze du même mois, volume 2338, n° 26, Monsieur de WINIWARTER a vendu ledit immeuble 4 Monsieur Alexis-Mathieu Eugène Antoine PECLERS, administrateur de société, époux de Madame Laure Euphémie Antoinette BARE,

- Madame PECLERS-BARE prénommée est décédée le sept août mil neuf cent quarante-huit, laissent pour seuls héritiers légaux ses deux enfants, Monsieur Charles PECLERS et Madame HOSDEY-PECLERS, comparants, mais après avoir, aux termes d'un acte reçu par Maître BIA, Notaire à Liège, le vingt-quatre décembre mil neuf cent vingt-neuf, fait donation à son époux survivant des biens composant sa succession.
- Aux termes d'un acte transcrit au Greffe du Tribunal de première Instance de Liège, le cinq novembre mil neuf cent quarante-huit, Monsieur Charles PECLERS et Madame HOSDEY-PECLERS ont renoncé purement et simplement à la succession de leur mère qui a donc été recueillie en totalité par Monsieur Alexis PECLERS, survivant.
- Monsieur Alexis PECLERS est décédé le douze mars mil neuf cent cinquante-six laissant pour seuls héritiers légaux ses deux enfants, Monsieur Charles PECLERS et Madame HOSDEY-PECLERS, après avoir aux termes d'un testament olographe en date du dix juillet mil neuf cent cinquante et un, déposé au rang des minutes du Notaire GERBEHAYE, de Liège, par son acte du onze avril mil neuf cent cinquante-cinq, disposé de la quotité disponible de sa succession au profit de sa fille Madame HOSDEY-PECLERS.



## II. Description sommaire de l'immeuble

- Sur l'ensemble du terrain servant d'assise à l'immeuble prédécrit, actuellement démolí, d'une superficie approximative de trois cent quarante-deux mètres carrés, la Société comparante de deuxième part a manifesté le désir d'édifier à ses frais, risques et périls, en vue de réalisations ultérieures, un complexe immobilier régi par les articles 577-2 §1 et §9 et 577-3 à 14 **devenus depuis la refonte du Code civil, les articles 3.84 à 3.100 du Code civil avec renvoi aux articles 3.78, 3.83, 3.79, 3.80, 3.81, 3.82** du Code civil, relatifs à la division horizontale de la propriété et de l'indivision forcée.
- Ce complexe sera dénommé « **RÉSIDENCE MUSIGNY** ».
- Il comportera à titre privatif :
  - Un niveau en sous-sol comprenant des caves privatives destinées à dépendre de l'appartement du rez-de-chaussée et des appartements des étages.



a mis en forme : Soulignement

- Un rez-de-chaussée comportant un appartement à aménager suivant les convenances des amateurs, pouvant être affecté à des bureaux, à l'exercice de professions libérales ou à des fins commerciales.
- Onze étages identiques comportant chacun deux appartements résidentiels pouvant être réunis et traités en un appartement unique, les appartements du premier étage pouvant être affectés à des bureaux et à l'exercice de professions libérales ou traités en cabinets médicaux.
- Il comporte en outre à titre de partie commune :
  - Un douzième étage en retrait abritant les locaux de la conciergerie.
- La Résidence Musigny sera édifiée, comme précisé ci-avant, sous le régime de la division horizontale de la propriété et de l'indivision forcée.
- À la propriété privative d'un appartement correspondra donc une quotité ci-après déterminée de la copropriété de l'immeuble.

### **III. Intentions des parties**

- Par acte reçu ce jour par le Notaire soussigné, Monsieur Charles PECLERS et Madame HOSDEY-PECLERS, comparants d'une part ont déclaré placer le terrain prédécrit sous le régime de l'indivision forcée, en vue de l'affecter comme partie commune de l'immeuble à édifier, et ont renoncé purement et simplement au profit de la Société SOLICO au droit d'accession leur revenant en vertu des **dispositions** ~~articles 546, 551, 552 et 553 du Code civil~~ sur les constructions et ouvrages dépendant de la Résidence Musigny que ladite société SOLICO édifiera sur le terrain prédécrit, mais à concurrence seulement de sept mille six cent trente/dix millièmes afférents à l'appartement commercial du rez-de-chaussée et aux seize appartements constitutifs des premier, deuxième, troisième, quatrième, cinquième, neuvième, dixième et onzième étages ;

Monsieur Charles PECLERS et Madame HOSDEY-PECLERS se sont réservés aux termes dudit acte le droit d'accession à concurrence de deux mille trois cent septante/dix millièmes afférents aux six appartements constitutifs des sixième, septième et huitième étages qui resteront leur propriété avec les parties communes qui en dépendent.

- Par le même acte, Monsieur Charles PECLERS et Madame HOSDEY-PECLERS ont autorisé la Société SOLICO à construire sur ledit terrain, à ses frais, risques et périls, le complexe envisagé, sous le régime des lois des huit juillet mil neuf cent vingt-quatre, **modifiées par celles de** deux juin mil neuf cent nonante-quatre, trente juin deux mil



dix, quinze mai deux mil douze, **18 juin 2018, 11 juillet 2018, 13 avril 2019, 31 juillet 2020 et 20 décembre 2020** relatif à la copropriété et à l'indivision forcée.

- Aux termes du même acte, Monsieur. Charles PECLERS et Madame HOSDEY-PECIERS ont donné pouvoir à la Société SOLICO aux fins de déterminer les quotités de terrain afférentes en tant que choses communes aux différentes parties privatives du complexe à construire, de fixer les conditions et dispositions de l'acte de base qui contiendra le statut immobilier de ce complexe, et d'arrêter les termes du règlement de copropriété et d'ordre intérieur.
- L'acte de base et le règlement de copropriété constituent les statuts de la copropriété.
- Ils ne peuvent être modifiés que par décision de l'assemblée générale aux conditions fixées ci-après, suivie d'un acte notarié transcrit.
- Les dispositions des statuts peuvent être directement opposées par ceux à qui elles sont opposables et qui sont titulaires d'un droit réel ou personnel sur l'immeuble en copropriété



#### **IV. Statuts : acte de base et règlement général de copropriété – Règlement d'ordre intérieur**

\* **Dans la première coordination datant du 24 février 2017, il était prévu que :**

- L'acte de base comprend la description de l'ensemble immobilier et des parties privatives et communes, ainsi que la fixation de la quote-part des parties communes afférente à chaque partie privative.
- Le règlement de copropriété doit comprendre :
  1. la description des droits et des obligations de chaque copropriétaire quant aux parties privatives et aux parties communes ;
  2. les critères motivés et le mode de calcul de la répartition des charges ;
  3. les règles relatives au mode de convocation, au fonctionnement et aux pouvoirs de l'assemblée générale ;
  4. le mode de nomination d'un syndic, l'étendue de ses pouvoirs, la durée de son mandat et les modalités de renouvellement de celui-ci, les modalités du renon éventuel de son contrat ainsi que les obligations consécutives à la fin de sa mission.

5. la période annuelle de quinze jours pendant laquelle se tient l'assemblée générale ordinaire de l'association des copropriétaires.

\* Depuis la première coordination en 2017, la loi a été modifiée par les lois des 11 juillet 2018, 13 avril 2019, 31 juillet 2020 et 20 décembre 2020.

– Le 1<sup>er</sup> janvier 2019, à la date de l'entrée en vigueur de la loi du 18 juin 2018, le 30 juillet 2018, celle du 11 juillet 2018 et le 7 novembre 2020, celle du 13 avril 2019 :

- Les articles 3.84 à 3.100 du Code civil avec renvoi aux articles 3.78, 3.83, 3.79, 3.80, 3.81, 3.82 du Code civil s'appliquent à tout immeuble ou groupe d'immeubles bâtis ou susceptibles d'être bâtis dont le droit de propriété est réparti par lots comprenant chacun une partie privative et des éléments immobiliers communs.
- Les biens immobiliers indivis qui sont affectés à l'usage commun de deux ou plusieurs héritages distincts appartenant à des propriétaires différents ne sont point sujets à partage.
- La quote-part dans les biens immobiliers indivis ne peut être aliénée, grevée de droits réels ou saisie qu'avec l'héritage dont elle est inséparable.
  - Les charges de cette copropriété, notamment les frais d'entretien, de réparation et de réfection, doivent être réparties en fonction de la valeur respective de chaque bien privatif, sauf si les parties décident de les répartir en proportion de l'utilité pour chaque bien privatif, des biens et services communs donnant lieu à ces charges, les parties peuvent également combiner les critères de valeur et d'utilité.
  - Tout immeuble ou groupe d'immeubles bâtis auxquels s'appliquent ces principes doit être régi par un acte de base et un règlement de copropriété, ainsi qu'un règlement d'ordre intérieur, qui peut être établi sous seing privé.
  - Dans le silence ou la contradiction des titres, sont réputées communes les parties de bâtiments ou de terrains affectées à l'usage de tous les copropriétaires ou de certains d'entre eux.

- L’acte de base et le règlement de copropriété, qui constituent les statuts de l’immeuble ou du groupe d’immeubles bâtis, ainsi que toute modification apportée à ceux-ci doivent faire l’objet d’un acte authentique qui est transcrit à la Conservation des Hypothèques du lieu de situation de l’immeuble (depuis la loi du 11 juillet 2018, la conservation des Hypothèques s’appelle l’Administration générale de la Documentation patrimoniale) ; cette transcription a lieu exclusivement sous le nom de l’association des copropriétaires.

a) L’acte de base comprend :

- la description :
  - de l’ensemble immobilier
  - et des parties privatives et communes
- ainsi que la fixation de la quote-part des parties communes afférente à chaque partie privative, cette quote-part étant déterminée en tenant compte de leur valeur respective fixée, depuis la loi de 2010, en fonction de la superficie nette au sol, de l’affectation et de la situation de la partie privative, sur la base d’un rapport motivé d’un Notaire, d’un Géomètre-Expert, d’un architecte ou d’un agent immobilier.
- Ce rapport est repris dans l’acte de base.

b) Le règlement de copropriété doit comprendre :

- 1° La description des droits et des obligations de chaque copropriétaire quant aux parties privatives et aux parties communes. Les copropriétaires ont un droit d’usage proportionnel des parties communes, sauf dispositions contraires dans les statuts. Pareille dérogation statutaire est présumée être une servitude, sauf clause dérogatoire.
- 2° Les critères motivés et le mode de calcul de la répartition des charges ainsi que, le cas échéant, les clauses et les sanctions relatives au non-paiement de ces charges.

- Si l'immeuble ou le groupe d'immeubles comprend vingt lots ou plus, l'acte de base peut prévoir la création d'une ou plusieurs associations partielles pour les lots d'un ou plusieurs immeubles du groupe d'immeubles et, si un immeuble comporte une séparation physique en éléments clairement distincts, pour les lots d'un ou plusieurs de ces éléments. Ces associations partielles ne sont compétentes que pour les parties communes particulières désignées dans l'acte de base, étant entendu que l'association principale reste exclusivement compétente pour les parties communes générales et les éléments qui relèvent de la gestion commune de la copropriété. Les 3.84 à 3.100 du Code civil avec renvoi aux articles 3.78, 3.83, 3.79, 3.80, 3.81, 3.82 du Code civil sont applicables à ces associations partielles.
- Le règlement d'ordre intérieur contient au moins :
  - 1° les règles relatives au mode de convocation, au fonctionnement et aux pouvoirs de l'assemblée générale, ainsi que, le cas échéant, le montant fixé par l'assemblée générale en application de l'article 3.88 §1 1°, de) du Code civil ;
  - 2° le mode de nomination d'un syndic, l'étendue de ses pouvoirs, la durée de son mandat et les modalités de renouvellement de celui-ci, les modalités du renom éventuel de son contrat, ainsi que les obligations consécutives à la fin de sa mission ;
  - 3° la période annuelle de quinze jours pendant laquelle se tient l'assemblée générale ordinaire de l'association des copropriétaires.
- L'association des copropriétaires acquiert la personnalité juridique au moment où sont réunies les deux conditions suivantes :
  - 1° la naissance de l'indivision par la cession ou l'attribution d'un lot au moins ;
  - 2° la transcription de l'acte de base et du règlement de copropriété à la Conservation des Hypothèques (depuis la loi du 11 juillet 2018, la conservation des Hypothèques s'appelle l'Administration générale de la Documentation patrimoniale) . Les plans de

l'immeuble peuvent y être annexés sous forme de copie certifiée conforme par le Notaire.

- Elle porte la dénomination : « association des copropriétaires », suivie des indications relatives à la situation de l'immeuble ou du groupe d'immeubles bâtis. En l'espèce, association des copropriétaires ~~de la~~ **De la Résidence Mussigny - BCE 0876.798.638**
- Elle a son siège dans l'immeuble. L'acte de base détermine quel immeuble constitue le siège de l'association : en l'espèce, le siège est **Boulevard d'Avroy, 77 - 4000 Liège**
- Tous les documents émanant de l'association des copropriétaires mentionnent le numéro d'entreprise de ladite association.
- La transcription se fait exclusivement sous le nom de l'association des copropriétaires.
- En cas d'omission ou de retard dans la transcription des statuts, l'association des copropriétaires ne pourra se prévaloir de la personnalité juridique à l'égard des tiers lesquels auront néanmoins la faculté d'en faire état contre elle. Les associations partielles ne peuvent disposer de la personnalité juridique qu'à partir du moment où l'indivision principale dont elles dépendent dispose elle-même de la personnalité juridique.
- L'association des copropriétaires ne peut avoir d'autre patrimoine que les meubles nécessaires à l'accomplissement de son objet, qui consiste exclusivement dans la conservation et l'administration de l'immeuble ou du groupe d'immeubles bâtis. Le patrimoine de l'association des copropriétaires est composé, au minimum, d'un fonds de roulement et d'un fonds de réserve.
- Sans préjudice de l'article 3.92 §~~6~~<sup>5</sup> du Code civil, l'exécution des décisions condamnant l'association des copropriétaires peut être poursuivie sur le patrimoine de chaque copropriétaire proportionnellement aux quotes-parts utilisées pour le vote conformément à l'article 3.87 §6 du Code civil, soit dans l'alinéa 1er, soit dans l'alinéa 2, selon le cas.



- Les dispositions des statuts peuvent être directement opposées par ceux à qui elles sont opposables et qui sont titulaires d'un droit réel ou personnel sur l'immeuble en copropriété.
- Le règlement d'ordre intérieur est déposé, dans le mois de sa rédaction, au siège de l'association des copropriétaires, à l'initiative du syndic ou, si celui-ci n'a pas encore été désigné, à l'initiative de son auteur.
- Le syndic met à jour, sans délai, le règlement d'ordre intérieur en fonction des modifications décidées par l'assemblée générale. Le syndic a également l'obligation d'adapter le règlement d'ordre intérieur si les dispositions légales qui s'appliquent sont modifiées, sans avoir besoin pour ce faire d'une décision préalable de l'assemblée générale. Le cas échéant, le syndic communique cette information à la prochaine réunion.
- Le règlement d'ordre intérieur peut être consulté sur place et sans frais par tout intéressé.
- Toute disposition du règlement d'ordre intérieur et toute décision de l'assemblée générale peuvent être directement opposées par ceux à qui elles sont opposables.
- Elles lient tout titulaire d'un droit réel ou personnel sur un lot disposant du ou exerçant le droit de vote à l'assemblée générale au moment de leur adoption. Elles sont opposables aux autres titulaires d'un droit réel ou personnel sur un lot aux conditions suivantes, moyennant, le cas échéant, transcription à la Conservation des Hypothèques (depuis la loi du 11 juillet 2018, la conservation des Hypothèques s'appelle l'Administration générale de la Documentation patrimoniale) :
  - 1° en ce qui concerne les dispositions et décisions adoptées avant la constitution du droit réel ou personnel, par la notification qui lui est obligatoirement faite par le constituant, à ses frais, au moment de la constitution du droit, de l'existence du règlement d'ordre intérieur et du registre des décisions d'assemblée générale ou, à défaut, à la demande du titulaire du droit

personnel ou réel, par la notification qui lui en est faite à l'initiative du syndic, par envoi recommandé; le constituant est le seul responsable, vis-à-vis de l'association des copropriétaires et du titulaire du droit réel ou personnel, du dommage né du retard ou de l'absence de notification ;

2° en ce qui concerne les dispositions et décisions adoptées postérieurement à la constitution d'un droit réel ou personnel sur un lot, par la communication qui lui en est faite, par envoi recommandé dans les trente jours suivant la date de réception du procès-verbal, à l'initiative de celui qui a reçu ce procès-verbal en application de l'article 3.87 §12 du Code civil.

\*\*\*\*\*

- Ils se sont engagés à vendre aux futurs acquéreurs de parties privatives de la Résidence Musigny, les quotités afférentes à ces propriétés dans le terrain leur appartenant.

#### **IV. VI. Acte de base de la Résidence Musigny**

##### **A. VOLONTÉ DE PLACER LA RÉSIDENCE SOUS LE RÉGIME DE LA COPROPRIÉTAIRE FORCÉE**

- La Société anonyme SOCIÉTÉ LIÉGEOISE DE CONSTRUCTION, SOLICO, Monsieur Chartes PECLERS et Madame HOSDEY-PECLERS, parties comparantes aux présentes, réitèrent leur volonté commune que la Résidence Musigny soit soumise au régime de la copropriété, régi par les lois des huit juillet mil neuf cent vingt-quatre, deux juin mil neuf cent nonante-quatre, trente juin deux mil dix, quinze mai deux mil douze, 11 juillet 2018, 13 avril 2019, 31 juillet 2020 et 20 décembre 2020, formant les articles 577.2 §1 et §9 et 577-3 à 14 3.84 à 3.100 du Code civil avec renvois aux articles 3.78, 3.83, 3.79, 3.80, 3.81, 3.82 du Code civil.
- À la propriété d'un appartement de la Résidence correspondra donc une quotité ci-après déterminée, des parties communes de l'immeuble et notamment du terrain lui servant d'assise.

##### **B. ACTE DE BASE, RÈGLEMENT GÉNÉRAL DE COPROPRIÉTÉ ET RÈGLEMENT D'ORDRE INTÉRIEUR**

Les parties comparantes ont en conséquence et en vue d'opérations juridiques ultérieures, établi ainsi qu'il suit, tant pour elles que pour les futurs propriétaires

d'appartements dont se compose la Résidence, l'acte de base contenant la division de l'immeuble et déposent pour être annexé au présent acte avec lequel il ne formera qu'un tout, le règlement général de copropriété ~~et un règlement d'ordre intérieur~~ de l'immeuble.

Ce règlement général de copropriété comporte :

- ~~1. Le statut de l'immeuble qui règle la division de la propriété, l'administration, l'entretien, la conservation et éventuellement la reconstruction de tout ou partie de l'immeuble.~~

~~Ces dispositions et les servitudes qui peuvent en découler, sont imposées à tous les copropriétaires tant présents que futurs et ne sont susceptibles de modifications que par décision de l'assemblée générale aux conditions légales de quorum et de vote.~~

~~Ce statut sera opposable à tous par sa transcription à la Conservation des Hypothèques.~~

- ~~2. Le règlement d'ordre intérieur relatif à la jouissance de l'immeuble et aux détails de la vie en commun.~~

~~Ce règlement d'ordre intérieur n'est pas de statut réel, mais suit son sort. Il est susceptible de modifications dans les conditions qu'il détermine.~~

~~S'il était décidé d'établir un règlement d'ordre intérieur au sens strict du terme (c'est-à-dire ne contenant que des dispositions de détail), il pourrait être établi par acte sous-seing privé.~~

~~Ces dispositions ainsi que toute décision de l'assemblée générale peuvent être directement opposées par ceux à qui elles sont opposables. Elles sont opposables à toute personne titulaire d'un droit réel ou personnel sur l'immeuble en copropriété aux conditions suivantes :~~

- ~~1. en ce qui concerne les dispositions et décisions adoptées avant la concession du droit réel ou personnel, par la communication qui lui est obligatoirement faite par le concédant au moment de la concession du droit, de l'existence du règlement d'ordre intérieur et du registre des procès-verbaux des assemblées générales ou, à défaut, par la communication qui lui en est Faite à l'initiative du syndic, par lettre recommandée à La Poste ; le concédant est responsable, vis à vis de l'association des copropriétaires et du concessionnaire du droit réel ou personnel, du dommage né du retard ou de l'absence de communication ;~~

~~2. en ce qui concerne les dispositions et décisions adoptées postérieurement à la concession du droit personnel ou à la naissance du droit réel, par la communication qui lui en est faite, à l'initiative du syndic, par lettre recommandée à La Poste.~~

~~Cette communication ne doit pas être faite à ceux qui disposent du droit de vote à l'assemblée générale.~~

### **C. PLANS DE LA RÉSIDENCE**

- Dans le cadre des accords intervenus entre les parties comparantes au présent acte, la Société anonyme SOCIÉTÉ LIÉGEOISE DE CONSTRUCTION, SOLICO, a fait dresser par Monsieur l'Architecte ABRAHAMS, de Liège, les plans de la Résidence Musigny.
- Ces plans ont été soumis à l'approbation des Services de l'Urbanisme.
- Ils ont recueilli l'autorisation de bâtir l'immeuble.
- La Société anonyme SOLICO dépose, pour être annexées aux présentes, copies de ces plans. Ces plans sont les suivants :
  - Plan du sous-sol ;
  - Plan du rez-de-chaussée ;
  - Plan d'un étage type ;
  - Plan des façades ;
  - Plan de la toiture et du douzième étage ;
  - Plan des coupes.
- La construction de la Résidence Musigny sera régie par le cahier des charges contenant l'état descriptif des parties privatives et des matériaux employés, la description des travaux et la description des parties communes, document dressé par Monsieur l'Architecte ABRAHAMS.
- Ce cahier n'est pas de statut réel et n'a qu'une utilité temporaire.
- Un exemplaire en sera remis à chaque acquéreur du bien privatif, à l'occasion de son acquisition.

### **D. DESCRIPTION DE LA RÉSIDENCE - DÉFINITIONS DES PARTIES COMMUNES ET PRIVATIVES**

#### **Description de la résidence**

- Il résulte des plans ci-annexés et ~~du règlement général de copropriété du présent~~ **paragraphe** que la Résidence Musigny comportera :

## En sous-sol

- Des parties communes définies au plan ~~et au règlement général de copropriété~~ **et au présent point D** et notamment : le palier ; la cage d'escaliers, la cage d'ascenseur ; les dégagements, la cave de la conciergerie et les caves poubelles ; le local aux compteurs électriques, le local de la cabine à haute tension, le local aux compteurs à eau, le local de la chaufferie et ses installations.
- Des parties privatives étant vingt-trois caves privatives destinées à dépendre de l'appartement du rez-de-chaussée et des appartements des étages.

Ces caves portent l'indication de l'appartement dont elles dépendent respectivement.

## Au rez-de-chaussée

- Des parties communes définies aux plans ~~et règlement général de copropriété~~ **et au présent point D** et notamment : le porche, le hall d'entrée, le hall d'accès avec un local voitures d'enfants, les cages d'escaliers et d'ascenseur, les gaines pour canalisations et aération et les gaines des vide-poubelles.
- Des parties privatives étant : un appartement pouvant être affecté à des bureaux, à l'exercice de professions libérales ou à des fins commerciales.

Cet appartement d'une contenance approximative de trois cent cinq mètres carrés nonante-neuf décimètres carrés comporte un vaste local, indiqué au plan sous mentions « BUREAU n° 1 », « BUREAU n° 2 » à aménager suivant les convenances des amateurs avec toilette, lavatory, débarras.

Il dispose d'une cave en sous-sol indiquée « BUREAU » au plan de ce niveau.

## Servitudes

~~Il est stipulé à titre de servitude réelle et perpétuelle constituée par les présentes au profit de l'appartement du rez-de-chaussée, grevant les autres propriétés privatives de l'immeuble et la copropriété, le droit pour le propriétaire ou ses ayants droit, savoir :~~

- ~~a) d'apposer à son entrée particulière à l'endroit prévu à cet effet dans le porche de l'immeuble une plaque professionnelle ;~~
- ~~b) d'avoir des enseignes publicitaires, lumineuses ou non à l'intérieur de ses vitrines en façade principale ;~~

~~e) de disposer d'une enseigne extérieure, lumineuse ou non, au-dessus de ses locaux en façade principale, enseigne dont le niveau supérieur ne pourra dépasser le niveau de l'appartement du premier étage.~~

~~— La présentation et la composition des enseignes et plaques visées aux aliénas qui précèdent devront respecter le caractère principalement résidentiel de l'immeuble et recueillir l'approbation préalable de la Société SOLICO ou de ses ayants droit.~~

~~— Les taxes et impositions auxquelles le placement de ces enseignes et plaques donneraient lieu, ainsi que les frais d'assurances y relatifs, seront à la charge exclusive du propriétaire du fonds dominant.~~

~~— Il est expressément stipulé que l'appartement du rez-de-chaussée interviendra dans les charges de l'éclairage et de l'entretien du porche, du hall d'entrée et du hall d'accès pour une quotité égale à celle d'un appartement d'habitation.~~

~~— Par contre, il n'interviendra pas dans les dépenses d'entretien, de réparation et d'assurance de l'ascenseur.~~

### À chacun des onze étages, tous identiques

- Des parties communes définies aux plans et ~~au règlement général de copropriété du présent point D~~ et notamment :

Le palier d'accès, la cage d'escaliers, la cage d'ascenseur, les gaines pour canalisations et aération, les gaines des vide-poubelles.

- Des parties privatives étant :

Deux appartements résidentiels type A et type B situés respectivement ~~côté~~ gauche et côté droit face à l'immeuble et pouvant être réunis et traités en un seul appartement.

\* L'appartement type A, côté gauche, d'une superficie approximative de septante-deux mètres carrés vingt décimètres carrés, surface de la terrasse comprise, comporte : hall d'entrée, living en façade Boulevard d'Avroy, cuisine avec vide-poubelles, dégagement avec débarras, lavatory, salle de bains et une chambre avec terrasse contenant une armoire donnant sur façade postérieure.

En sous-sol, une cave

\* L'appartement type B ; côté droit d'une superficie approximative de septante-deux mètres carrés dix-huit décimètres carrés, surface de la terrasse comprise, comporte : hall d'entrée, living en façade Boulevard d'Avroy, cuisine avec vide-

poubelles, dégagement avec débarras, lavatory, salle de bains et une chambre avec terrasse contenant une armoire donnant sur façade postérieure.

En sous-sol, une cave.

~~Il est ici rappelé que les appartements du premier étage peuvent être affectés à des bureaux, à l'exercice de professions ou à des cabinets médicaux.~~

## Servitude

~~Il est stipulé à titre de servitude réelle et perpétuelle constituée par les présentes, au profit des appartements du premier étage et grevant les autres propriétés privatives de l'immeuble et la copropriété, que les propriétaires de ces appartements ou leurs ayants droit auront la faculté et le droit, sous réserve d'approbation préalable de la Société SOLICO, comparante ou de ses ayants droit, à savoir l'assemblée générale; qui reste seule juge de la décision à prendre, d'apposer une plaque professionnelle à l'endroit qui sera prévu à cet effet dans le porche de l'immeuble, ainsi qu'une enseigne publicitaire lumineuse ou non à l'intérieur des fenêtres en façade. La présentation et la composition de ces plaques professionnelles et enseignes publicitaires devront recueillir l'approbation préalable de la Société anonyme SOLICO ou de ses ayants droit, à savoir l'assemblée générale.~~

~~a) Les taxes et impositions auxquelles donnerait lieu le placement de ces enseignes et plaques, ainsi que les frais d'assurances y relatifs, seront à la charge exclusive du propriétaire du fonds dominant.~~

## Au-dessus du onzième étage

- Des parties communes définies au plan ~~et au règlement général de copropriété~~ **et au présent point D** et notamment :
  - \* La cage d'escaliers, le palier, les locaux de la conciergerie, le cabanon de l'ascenseur avec sa machinerie, les cheminées et gaines d'aération, les terrasses et toitures.
  - \* L'antenne collective de ~~T.S.F.~~ **radio** et/ou télévision avec les câbles de descente s'il en est placé.

## Stipulations spéciales

A. Les superficies des appartements, ci-avant exprimées, ont été calculées d'axe en axe des murs mitoyens.

B. Réunion d'appartements

**\*Dans l'acte de base, il était prévu que :**

Pour autant qu'ils appartiennent à un même propriétaire :

- Deux appartements contigus peuvent être traités en un ensemble.
- La réunion d'un appartement ou d'un ensemble d'appartements avec des appartements correspondants de l'étage supérieur ou de l'étage inférieur peut également être envisagée, de manière à former un appartement type Duplex.

Ces réunions se feront sur avis favorable de l'Architecte et de la Société constructeur, suivant les directives de l'Architecte, pour autant que l'état des constructions le permette et aux frais exclusifs du propriétaire intéressé.

**\*Depuis l'acte de base initial, la loi du 18 juin 2018 dispose que :** que la division d'un lot ou la réunion, totale ou partielle, de deux ou de plusieurs lots ne peut se faire qu'après décision d'assemblée générale à la majorité des quatre/cinquièmes des voix, les modifications y afférentes relatives aux quotités se décidant sur base d'un rapport motivé établi par un notaire, un géomètre-expert, un architecte ou un agent immobilier validé -à la même majorité.

\*\*\*\*\*

**\*Dans l'acte de base, il était prévu que :**

**C. Extension d'appartements**

Pour répondre aux convenances de futurs acquéreurs, la Société anonyme SOLICO, constructeur, pourra autoriser que les appartements des étages tels que décrits ci-avant, se voient adjoindre une ou plusieurs pièces d'un appartement voisin.

Dès lors, les quotités afférentes à chaque propriété privative dans la copropriété et indiquées ci-après, pourraient ne pas être définitives. Elles seront le cas échéant, modifiées et l'acte authentique constituant le titre d'acquisition de ces propriétés privatives, agrandies ou réduites, fixera chaque fois ces quotités, la Société anonyme SOLICO se réservant exclusivement le droit de les déterminer.

**D. Réunion de parties communes**

Il est stipulé que si, dans l'avenir, le programme de construction de la Société anonyme SOLICO venait à comporter l'édification d'immeubles joignant le complexe, objet des présentes, ladite Société aurait le droit, tant pour elle que pour ses ayants cause, de faire communiquer entre elles, telles parties communes, de manière à en faire un usage commun : ladite Société déterminera, dans ce cas, la répartition entre



tous les usagers, des charges d'entretien et de réparations de ces parties d'usage commun.

#### E. Modification dans la construction

L'Architecte de l'immeuble pourra apporter en cours de construction, les changements qu'il jugerait utiles ou nécessaires, pour autant toutefois qu'ils ne nuisent pas à la solidité de l'immeuble et à son caractère architectural.

Il pourra, si nécessité absolue s'en faisait sentir ou si demande expresse en était faite par le constructeur, modifier la composition du sous-sol, du rez-de-chaussée ou des niveaux d'étages. En ces cas, les quotités afférentes à chaque propriété privative dans les choses et parties communes seront révisées par le Notaire instrumentant et les copropriétaires devront apporter si besoin en était, leur concours aux actes qu'il serait en devoir de dresser pour mettre la situation en concordance avec les modifications apportées, Les Frais de ces actes seront supportés exclusivement par la Société constructeur.

#### \* Depuis l'acte de base initial, la loi du 18 juin 2018 dispose que :

Les parties qui ont signé les statuts initiaux ont le droit, jusqu'au moment de la réception provisoire des parties communes concernées, d'apporter des modifications aux statuts, pour autant que ce soit justifié par des circonstances d'ordre technique ou dans l'intérêt légitime de l'association des copropriétaires, que cela n'affecte pas les droits des autres copropriétaires sur leur partie privative et que cela n'alourdisse pas les obligations d'un ou plusieurs copropriétaires. Les parties qui ont signé les statuts initiaux supportent les frais liés à cette modification.

Ces parties adressent par envoi recommandé à tous les autres copropriétaires un projet de modification des statuts, au moins deux mois avant la passation de l'acte modificatif, dans lequel les coordonnées du Notaire instrumentant sont explicitement indiquées. À peine de déchéance de ses droits, un copropriétaire doit s'opposer à la modification précitée dans les deux mois de la réception de cet envoi par envoi recommandé au Notaire concerné et, le cas échéant, agir en justice.

\*\*\*\*\*

#### F. Réserve de mitoyenneté

##### \* Dans l'acte de base, il était prévu que :

La Société anonyme SOLICO, constructeur, se réserve le droit de percevoir le prix de cession de la mitoyenneté portant sur les murs pignons et de clôture à édifier sur les lignes séparatives.

Cette réserve a uniquement pour but de lui permettre de toucher à son profit exclusif l'indemnité qui serait due par le constructeur sur les fonds voisins qui utiliseraient ces murs

Ladite Société aura seule, en conséquence, le droit de procéder au mesurage, à l'estimation et au transfert de ces mitoyennetés et à en toucher le prix.

Si, pour un motif quelconque, l'intervention des copropriétaires était jugée nécessaire ou souhaitable pour assurer la perfection de l'opération ceux-ci devront gratuitement prêter le concours qui serait requis d'eux.

**\* Depuis l'acte de base initial, la loi du 18 juin 2018 dispose que :**

La doctrine et la jurisprudence majoritaires ont évolué : depuis l'arrêt de la Cour de Cassation du 7 septembre 1972, il est acquis de la clause de réserve de mitoyenneté dont question ci-dessus ne donne pas naissance à un droit réel car il s'agit d'une créance future. En conséquence, la cession de créance dont question ci-dessus n'est opposable aux tiers, soit les copropriétaires et l'association des copropriétaires, que pour autant que la notification prévue par la loi ait été respecté.

**G. Frais d'assèchement**

Les frais nécessités par l'assèchement des locaux privatifs avant mise de ces locaux à la disposition des copropriétaires, sont à charge de ces derniers.

**H. Édification d'étages supplémentaires**

**\* Dans l'acte de base, il était prévu que :**

La Société anonyme SOCIÉTÉ LIÉGEOISE DE CONSTRUCTION, SOLICO, se réserve, si la Ville de Liège donnait son autorisation à ce sujet, d'augmenter le nombre des étages de la résidence.

Dans le cas où cette éventualité se réaliserait, il est stipulé dès à présent et pour lors :

- a) que les quotités afférentes à chaque propriété privative dans la copropriété de la résidence telles qu'elles sont déterminées ci-après, seront modifiées, de même que la contribution aux charges communes afférentes à chacune de ces propriétés,
- b) que la construction d'un nombre supérieur d'étages ne modifiera pas en tout cas la division en **dix mille/dix millièmes** des parties communes à l'ensemble de l'immeuble ; elle entraînera seulement une modification par voie de réduction

des quotités afférentes à chaque propriété privative dans la copropriété, réduction que ladite Société se réserve exclusivement le droit de fixer.

- c) que les quotités des propriétés privatives dans la copropriété de l'immeuble seront, en ces cas révisées et souverainement fixées par la Société constructeur qui se réserve exclusivement ce droit, dans l'acte qui constatera définitivement le nombre d'étages de l'immeuble, et les modifications apportées par voie de conséquence au statut immobilier.
- d) que les copropriétaires devront, si besoin en était, le cas échéant après décision de l'assemblée générale, apporter leur concours à cet acte et, qu'en tout état de cause, la modification survenue au nombre d'étages et aux quotités en copropriété de chaque propriété privative, n'entraînera pas une modification quelconque, soit en plus, soit en moins des prix payés par les copropriétaires lors de leurs acquisitions.

\* **Depuis l'acte de base initial, la loi du 18 juin 2018 dispose qu'en son article 3.85 du Code civil :**

Les parties qui ont signé les statuts initiaux ont le droit, jusqu'au moment de la réception provisoire des parties communes concernées, d'apporter des modifications aux statuts, pour autant que ce soit justifié par des circonstances d'ordre technique ou dans l'intérêt légitime de l'association des copropriétaires, que cela n'affecte pas les droits des autres copropriétaires sur leur partie privative et que cela n'alourdisse pas les obligations d'un ou plusieurs copropriétaires. Les parties qui ont signé les statuts initiaux supportent les frais liés à cette modification.

Ces parties adressent par envoi recommandé à tous les autres copropriétaires un projet de modification des statuts, au moins deux mois avant la passation de l'acte modificatif, dans lequel les coordonnées du Notaire instrumentant sont explicitement indiquées. À peine de déchéance de ses droits, un copropriétaire doit s'opposer à la modification précitée dans les deux mois de la réception de cet envoi par envoi recommandé au Notaire concerné et, le cas échéant, agir en justice.

**Disposition particulière concernant l'appartement du rez-de-chaussée**

~~Cet appartement, s'il est affecté à des fins commerciales est destiné et limité à des commerces dont la nature est précisée ci-après.~~

~~Il est stipulé qu'est prohibé dès à présent et définitivement l'exercice dans cet appartement de tous commerces quelconques, susceptibles de provoquer des bruits~~

~~qui pourraient troubler la tranquillité des autres copropriétaires, de répandre des odeurs désagréables ou qui seraient incompatibles avec le caractère de bonne tenue et le bel aspect que la Société comparante entend réserver à la résidence.~~

~~Le Société SOLICO, comparante, ou ses ayants droit, à savoir l'assemblée générale, pourra toujours proscrire l'exercice de commerce qu'elle estimerait nuire à ce caractère.~~

~~À cette fin, le genre de commerces à exercer dans cet appartement sera soumis à l'approbation préalable et essentielle de la Société SOLICO comparante ou de ses ayants cause, à savoir l'assemblée générale, lesquels resteront seuls juges de la décision à prendre.~~

### **Définition des parties communes**

#### **Article 7 de l'ancien règlement général de copropriété**

~~- Seront parties communes à l'ensemble de l'immeuble :~~

- ~~1) Les ouvrages exécutés sur le terrain tels que les fondations, l'ossature du bâtiment, les gros murs de façade, de pignons et de refend, les toitures, le porche, le hall d'entrée, le hall d'accès avec le local aux voitures d'enfants, les accès aux cages d'escaliers et d'ascenseur, lesdites cages, les parlophones et sonneries, les ornements extérieurs des façades, les canalisations principales d'eau et d'électricité, les gaines de ces canalisations, les décharges des eaux pluviales et ménagères, les chutes des WC, les gaines de cheminées, les gaines à ordures, les locaux vide-poubelles, les cages d'aération, la conciergerie et tous les locaux d'usage général, l'antenne collective de radio et de télévision avec les amplificateurs et câbles de descente s'il en est placé.~~
- ~~2) Le transformateur d'énergie électrique avec son local et son équipement, si cette installation existe ou si elle n'est pas propriété de l'administration productrice ; les locaux aux compteurs.~~
- ~~3) les locaux de chauffage central avec leurs installations.~~
- ~~4) L'ascenseur, sa machinerie et sa cage.~~

~~Les toits de l'immeuble avec les installations de l'ascenseur et les locaux des vases d'expansion sont choses communes.~~

~~- En conformité de l'article 3.84, § 3 du Code civil, dans le silence ou la contradiction des titres, sont présumées communes, les parties des bâtiments ou des terrains affectées à~~

**a mis en forme** : Paragraphe de liste, Avec puces + Niveau : 1 + Alignement : 0 cm + Retrait : 0,63 cm

l'usage de tous les copropriétaires ou de certains d'entre eux. En général, toutes les parties de l'immeuble pour autant qu'elles ne soient pas affectées à l'usage exclusif des copropriétaires, seront communes, l'énumération ci-dessus étant énonciative et non limitative.

## **Définition des parties privatives**

### Article 11 de l'ancien règlement général de copropriété

-Chaque propriété privative comprend les parties constitutives de cette propriété à l'exclusion des parties communes et notamment :

- Les planchers, parquets et revêtements, les portes, toutes les canalisations intérieures avec leurs compteurs, les installations intérieures, sanitaires, d'éclairage et de chauffage, leur appareillage et leurs conduites, les placards, armoires, penderies, les plafonnages des plafonds avec leur décoration, les cloisons intérieures, les portes intérieures, les parties vitrées des fenêtres intérieures et (les chambres, les portes d'entrée, les cours privatives, là où il en existe, les parlophones et sonneries individuels, s'il en existe et en résumé, tout ce qui forme l'intérieur des propriétés privatives et est à l'usage exclusif de leurs propriétaires ou occupants,

### Article 12 de l'ancien règlement général de copropriété

- La cave destinée à chaque appartement est propriété privée.

- L'AG du 9.2.017 a rappelé que la Ville de Liège autorisait le placement de serrures à clés sur les fenêtres à rue de façon à remplir l'obligation de protection contre les chutes

## **VII. Servitudes**

### **1. SERVITUDES AU PROFIT DE L'APPARTEMENT DU REZ-DE-CHAUSSÉE**

- Il est stipulé à titre de servitude réelle et perpétuelle constituée par les présentes au profit de l'appartement du rez-de-chaussée, grevant les autres propriétés privatives de l'immeuble et la copropriété, le droit pour le propriétaire ou ses ayants droit, savoir :

- a) d'apposer à son entrée particulière à l'endroit prévu à cet effet dans le porche de l'immeuble une plaque professionnelle ;
- b) d'avoir des enseignes publicitaires, lumineuses ou non à l'intérieur de ses vitrines en façade principale ;

a mis en forme : Normal, Sans numérotation ni puces

c) de disposer d'une enseigne extérieure, lumineuse ou non, au-dessus de ses locaux en façade principale, enseigne dont le niveau supérieur ne pourra dépasser le niveau de l'appartement du premier étage.

- La présentation et la composition des enseignes et plaques visées aux aliénas qui précèdent devront respecter le caractère principalement résidentiel de l'immeuble et recueillir l'approbation préalable de la Société SOLICO ou de ses ayants droit.

- Les taxes et impositions auxquelles le placement de ces enseignes et plaques donneraient lieu, ainsi que les frais d'assurances y relatifs, seront à la charge exclusive du propriétaire du fonds dominant.

- Il est expressément stipulé que l'appartement du rez-de-chaussée interviendra dans les charges de l'éclairage et de l'entretien du porche, du hall d'entrée et du hall d'accès pour une quotité égale à celle d'un appartement d'habitation.

- Par contre, il n'interviendra pas dans les dépenses d'entretien, de réparation et d'assurance de l'ascenseur.

## 2. SERVITUDES AU PROFIT DES APPARTEMENTS DU PREMIER ÉTAGE

- Il est stipulé à titre de servitude réelle et perpétuelle constituée par les présentes, au profit des appartements du premier étage et grevant les autres propriétés privatives de l'immeuble et la copropriété, que les propriétaires de ces appartements ou leurs ayants droit auront la faculté et le droit, sous réserve d'approbation préalable de la Société SOLICO, comparante ou de ses ayants-droit, à savoir l'assemblée générale ; qui reste seule juge de la décision à prendre, d'apposer une plaque professionnelle à l'endroit qui sera prévu à cet effet dans le porche de l'immeuble, ainsi qu'une enseigne publicitaire lumineuse ou non à l'intérieur des fenêtres en façade. La présentation et la composition de ces plaques professionnelles et enseignes publicitaires devront recueillir l'approbation préalable de la Société anonyme SOLICO ou de ses ayants-droit, à savoir l'assemblée générale.


- Les taxes et Impositions auxquelles donnerait lieu le placement de ces enseignes et plaques, ainsi que les frais d'assurances y relatifs, seront à la charge exclusive du propriétaire du fonds dominant.

## 3. SERVITUDES DIVERSES


A. À titre de servitudes réelles et perpétuelles constituées par les présentes grevant le Résidence Musigny au profit de l'immeuble joignant appartenant à Monsieur Jean DEMARCHE et à Madame GRIVEAUD-DEMANY, ci-après intervenants, ledit immeuble sis à Liège, Boulevard d'Avroy, n°75, cadastré section A sous le numéro 1375/N pour.

a mis en forme : Normal, Sans numérotation ni puces

a mis en forme : Normal, Sans numérotation ni puces




une contenance de deux cent soixante mètres carrés, il est stipulé, dans le cas où Monsieur Jean DEMARCHE et Madame GRIVEAUD-DEMANY viendraient à édifier sur le terrain leur appartenant un complexe immobilier régi par les articles 577-2 §1 et §9 et 577-3 à 14 de l'Ancien Code civil **devenus après la réforme du Code civil les articles 3.84 à 3.100 du Code civil avec renvois aux articles 3.78, 3.83, 3.79, 3.80, 3.81, 3.82** du Code civil :

- 
- 1) que si le propriétaire de l'appartement du rez-de-chaussée de la Résidence Musigny, objet des présentes, et le propriétaire de l'appartement du rez-de-chaussée du complexe immobilier qui viendrait à être édifié sur le terrain joignant, sis 75, Boulevard d'Avroy, était une seule et même personne physique ou morale, il aurait le droit de réunir ses deux appartements en vue d'une exploitation commune et cela pour autant qu'il obtienne l'autorisation préalable de la SOCIÉTÉ LIÉGEOISE DE CONSTRUCTION, SOLICO, voire de l'assemblée générale.

Cette réunion ne modifierait nullement la nature de propriété privative attachée à l'appartement du rez-de-chaussée de la présente résidence, qui resterait entièrement soumis à tous les droits et obligations résultant pour son propriétaire de l'acte de base et du règlement général de copropriété de la Résidence Musigny.

Cette réunion s'effectuerait par le propriétaire de ces appartements, à ses frais exclusifs sous les directives de l'Architecte de l'immeuble, suivant les modalités et conditions qu'il estimerait utiles et par les soins et sous la responsabilité de la SOCIÉTÉ LIÉGEOISE DE CONSTRUCTION, SOLICO, voire de l'assemblée générale.



En cas de séparation ultérieure, **après décision d'assemblée générale**, des appartements ainsi réunis, les lieux devront être remis dans leur état primitif ; les murs séparatifs seront reconstruits avec des matériaux et dans des conditions identiques à ceux prévus au cahier des charges de la Résidence Musigny, Le coût des travaux nécessités par cette opération sera à la charge, exclusive du propriétaire intéressé.

Il est signalé qu'en cas de réunion des deux rez-de-chaussée, chaque rez-de-chaussée sera chauffé par l'installation de chauffage de l'immeuble dont il dépend,

- 2) que le service de la conciergerie tant pour la présente Résidence Musigny que pour la résidence voisine, sera assuré par un concierge qui sera logé dans la Résidence Musigny.

Dans ce cas, tous les frais généralement quelconques de la conciergerie et notamment ceux d'éclairage, de gardiennat et d'entretien seront supportés à concurrence de moitié par les copropriétaires de la Résidence Musigny et à concurrence de moitié par les copropriétaires de la résidence voisine qui serait édifiée 75, Boulevard d'Avroy.

### **Intervention**

Sont ici intervenus :

- 1) Monsieur Jean Joseph François DEMARCHE, administrateur de société, né à Liège, le deux juin mil neuf cent trente-deux, époux contractuellement séparé de biens suivant contrat de mariage reçu par Maître MISSON, Notaire à Sclessin-Ougrée, le vingt-six janvier mil neuf cent cinquante-cinq, de Madame Georgette Léonie Julienne Joséphine PONCELET, demeurant à Angleur, 600, route du Condroz.
- 2) Madame Simone Paule Jeanne DEMANY, sans profession, née à Anvers, le vingt-six décembre mil huit cent nonante-trois, veuve de Monsieur Jean GRIVEAUD, demeurant à Requebrunne Cap Martin (France).


Pour laquelle est Id présent, accepte et se porte fort, avec promesse de ratification, ledit Monsieur Jean DEMARCHE.

**LESQUELS INTERVENANTS**, après avoir pris connaissance tant de l'acte de base de la Résidence Musigny et de son annexe faisant l'objet des présentes, que des servitudes ci-avant stipulées, le tout par la lecture complète qui leur en a été donnée par le Notaire soussigné, ont déclaré accepter et s'engager, tant pour eux que pour Leurs ayants-cause, à respecter les servitudes réelles et perpétuelles ci-avant constituées, en tant que ces servitudes concernent le complexe qu'ils viendraient à édifier comme dit ci-dessus, avec toutes les conditions et charges qui en découlent telles qu'elles sont fixées par les présentes.

La servitude concernant la conciergerie existera donc avec les avantages et obligations, tels qu'ils sont déterminés dans le présent acte de base et de son annexe.

- B. Il est stipulé à titre de servitudes réelles et perpétuelles, constituées par le présent acte et grevant les parties communes et privatives de la résidence, totalement ou partiellement ;



- 
- 1) que les caves privatives du sous-sol ainsi que les couloirs et dégagements en sous-sol, devront nécessairement servir d'abri pour tous les occupants de l'immeuble, si la nécessité s'en faisait sentir, l'état de nécessité sera décrété par la gérance ;
  - 2) que, d'une manière générale, chaque propriété privative est grevée d'une servitude qui oblige son propriétaire à laisser effectuer aux parties communes, notamment celles logées dans les parties privatives ou accessibles par celles-ci, les travaux d'entretien, de réparation et de remplacement, sans pouvoir réclamer d'indemnité de ce chef :

Article 41 de l'ancien règlement général de copropriété

- Les copropriétaires devront donner accès par leur propriété, pour toutes réparations ou nettoyage des parties communes ; ceci s'applique spécialement aux conduites et canalisations diverses traversant l'immeuble.
- Aucun propriétaire ne pourra empêcher les canalisations communes ou celles qui sont destinées à desservir les autres propriétés privatives, qu'elles soient horizontales ou verticales, de passer par sa propriété ni empêcher la surveillance de ces canalisations et leur réparation.
- À moins qu'il ne s'agisse de réparations urgentes, cet accès ne pourra cependant être exigé du premier juillet au premier octobre. Tous les copropriétaires et occupants devront supporter les échafaudages nécessaires pour la réfection de la peinture ou le crépissage des façades, la réparation des toitures, terrasses, etc.
- Les copropriétaires devront supporter sans indemnité toutes réparations aux choses communes qui seront décidées d'après les règles qui précèdent.
- Les frais de peinture et le crépissage des façades sont considérés comme charges communes, le complexe en arrière bâtiment n'intervenant toutefois pas dans les frais.
- Éventuellement, les terrasses adjointes aux appartements du dernier étage de l'immeuble sont grevées d'une servitude d'accès afin de permettre la manœuvre des poulies à attacher aux potences fixées à la toiture, sauf urgence, un préavis de huit jours sera donné aux propriétaires intéressés en vue de l'utilisation des terrasses.

- 3) que les caves privatives attachées aux propriétés privatives du rez-de-chaussée sont grevées d'une servitude de non-exhaussement.

## **VIII. Division de la résidence**

### **Tableau des quotités afférentes à chaque propriété privative dans la copropriété de la résidence**

- En vue de la réalisation en propriétés privatives distinctes des appartements et locaux constitutifs de l'immeuble, la Société comparante déclare opérer la division de la Résidence Musigny en parties privatives et parties communes.
- Les parties privatives consistent en :
  - \* **L'appartement du rez-de-chaussée**
  - \* Les onze appartements type A des étages, côté gauche face à l'immeuble ; et type B, côté droit.
- Chaque propriété privative comporte en propriété exclusive, les locaux qui l'a constituent et, en copropriété et indivision forcée, un certain nombre de quotités dans les parties communes de l'immeuble. Les parties communes sont divisées en **dix-mille/dix millièmes** et se trouvent en état de copropriété et d'indivision forcée.
- Les quotités de ces parties communes, afférentes à chaque propriété privative, sont déterminées forfaitairement par les parties comparantes, comme suit :
  - \* Appartement du rez-de-chaussée, mille trois cent dix/dix millièmes..... 1.310/10.000es
  - \* Chaque appartement type A des onze étages, trois : trois cent nonante-cinq/dix millièmes, soit ensemble quatre mille trois cent quarante-cinq dix/millièmes..... 4.345/10.000es
  - \* Chaque appartement type B des onze étages, trois cent nonante-cinq/dix millièmes, soit ensemble quatre mille trois cent quarante-cinq/dix millièmes..... 4.345/10.000es
- TOTAL : dix mille/dix millièmes ..... 10.000/10.000es**
- La quotité en copropriété afférente aux appartements d'un étage traité en un seul appartement est égale aux quotités des deux appartements ainsi réunis.

### **Observation**

Les quotités de chaque propriété privative dans la copropriété, ~~prévues à l'article 9 ci-dessus~~ sont celles des propriétés normales, c'est-à-dire, de celles qui sont prévues théoriquement, sous réserve des modifications apportées au fur et à mesure des ventes

pour répondre aux convenances des amateurs, de telle manière que la quotité afférente à chaque propriété privative ne se trouvera définitivement fixée que par l'acte authentique qui constituera le titre d'acquisition des futurs propriétaires.

### **Renonciation au droit d'accession immobilière et autorisation de bâtir l'immeuble**

- Dans le but de rendre réalisable le programme de construction de la Résidence Musigny, et, conformément aux accords ci-dessus relatés, les comparants d'une part déclarent et réitèrent leur volonté de placer le terrain leur appartenant et ci-dessus décrit sous le régime de l'indivision forcée en vue de l'affecter comme partie commune de l'immeuble dans les conditions prévues au statut immobilier dans les conditions prévues au statut immobilier.

- En outre :

Les comparants d'une part déclarent avoir, par l'acte prérappelé reçu ce jour par le Notaire soussigné, renoncé purement et simplement au profit de la SOCIÉTÉ LIÉGEOISE DE CONSTRUCTIONS SOLICO, qui a accepté, au droit d'accession leur appartenant en vertu des **dispositions** ~~articles 546, 551, 552 et 553~~ du Code civil sur les constructions et ouvrages dépendant de la Résidence Musigny que ladite Société SOLICO édifiera sur le terrain prédécrit, mais à concurrence seulement de : **sept mille six cent trente/dix millièmes** et en tant que ce droit ne porte pas sur les six appartements constitutifs des sixième, septième et huitième étages qui deviendront la propriété des comparantes d'une part.

- Les comparants d'une part renouvellent de plus l'autorisation donnée à la SOCIÉTÉ LIÉGEOISE DE CONSTRUCTION, SOLICO,, de construire à ses frais, risques et périls, sur le terrain prédécrit, le complexe immobilier dont s'agit, soumis au régime de la division horizontale de la propriété et de l'indivision forcée, étant entendu et stipulé qu'il n'est apporté par les présentes aucune dérogation aux conventions précédemment conclues entre parties.
- Il est encore stipulé que la présente autorisation de bâtir n'engage en aucune manière la responsabilité des comparantes de première part, propriétaires du sol, à l'occasion de la construction envisagée, celle-ci étant aux risques et périls de la Société constructeur qui fera vider toutes les contestations qui pourraient être soulevées au sujet de cette construction, sans l'intervention des propriétaires du sol, à raison de cette qualité,
- La Société constructeur réglera, seule, à ses frais et charges, les questions relatives aux mitoyennetés des, murs séparatifs, lesquelles ne sont pas garanties.

- Il résulte de ce qui précède que la Résidence Musigny à édifier sur le terrain susvisé sera, tant en vertu des accords des parties que de la renonciation au droit d'accession ci-dessus vantée :

1. La propriété de Monsieur Charles PECLERS et de Madame HOSDEY-PECLERS en ce qui concerne les deux appartements types A et B sis au sixième étage, les deux appartements types A et B sis au septième étage et les deux appartements types A et B sis au huitième étage, avec les caves en sous-sol en dépendant, étant les caves portant les numéros SIX A, SIX B, SEPT A, SEPT B, HUIT A, HUIT B, au plan du sous-sol de l'immeuble, ci-annexé.
2. La propriété de la Société anonyme SOLICO, pour toutes les autres propriétés privatives de la résidence avec les locaux en sous-sol en dépendant, et ce en vertu de la renonciation au droit d'accession qui lui a été consentie par les comparants de première part.

### **Engagement de vendre - Mandat**

L'intention commune des parties étant que la Résidence Musigny soit édiflée sous le régime de la division horizontale de la propriété et de l'Indivision forcée, en vue de la réalisation éventuelle de tout ou partie des propriétés privatives constitutives de cette résidence, lesquelles comporteront chacune une quotité déterminée ci-avant, des parties communes de l'immeuble et notamment du terrain lui servant d'assise, les comparants de première part réitèrent l'engagement de vendre aux futurs acquéreurs de propriétés privatives dans la résidence, les quotités afférentes à ces propriétés dans le terrain leur appartenant et servant d'assise à l'immeuble.

### **Renonciation partielle au droit d'accession**

- Tous les copropriétaires de la Résidence Musigny devront affirmer leur parfait accord pour se céder mutuellement et réciproquement le droit d'accession immobilière.
- Ce droit vise tout ce qui ne se rapporte pas pour chacun des propriétaires, aux locaux privatifs dont il se réserve ou acquiert l'entière et exclusive propriété et aux quotités afférentes à ces biens dans les parties communes à l'ensemble de l'immeuble.
- Cette renonciation entraîne, par voie de conséquence, la division de la Résidence Musigny en parties communes ou d'usage général et en parties privatives.
- La cession dont il s'agit, indispensable pour donner à la division de l'Immeuble sa base légale, est faite à titre onéreux, moyennant cession réciproque du droit des autres.

## Personnalité juridique

### Art. 577.5 du code civil

§1 L'association des copropriétaires acquiert la personnalité juridique au moment où sont réunies les deux conditions suivantes :

1° la naissance de l'indivision par la cession ou l'attribution d'un lot au moins ;

2° la transcription de l'acte de base et du règlement de copropriété à la conservation des hypothèques, les plans de l'immeuble peuvent y être annexés sous forme de copie certifiée conforme par le Notaire.

Elle porte la dénomination : « association des copropriétaires », suivie des indications relatives à la situation de l'immeuble ou du groupe d'immeubles bâtis.

Elle a son siège dans l'immeuble s'il s'agit d'un groupe d'immeubles, l'acte de base détermine quel immeuble constitue le siège de l'association.

Tous les documents émanant de l'association des copropriétaires mentionnent le numéro d'entreprise de ladite association.

§2 En cas d'omission ou de retard dans la transcription des statuts, l'association des copropriétaires ne pourra se prévaloir de la personnalité juridique à l'égard des tiers lesquels auront néanmoins la faculté d'en faire état contre elle.

§3 L'association des copropriétaires ne peut avoir d'autre patrimoine que les meubles nécessaires à l'accomplissement de son objet, qui consiste exclusivement dans la conservation et l'administration de l'immeuble ou du groupe d'immeubles bâtis.

§4 Sans préjudice de l'article 577.9 §5 ~~3.92 §5~~ du Code civil, l'exécution des décisions condamnant l'association des copropriétaires peut être poursuivie sur le patrimoine de chaque copropriétaire proportionnellement à sa quote part dans les parties communes.

## L'indivision comprend 20 lots au moins

L'acte de base peut prévoir la création d'associations partielles par immeuble dans un groupe d'immeubles ou, si un immeuble comporte une séparation physique en éléments clairement distincts, par élément de cet immeuble. Ces associations partielles ne sont compétentes que pour les parties communes particulières désignées dans l'acte de base, étant entendu que l'indivision principale reste exclusivement compétente pour les parties communes générales et les éléments qui relèvent de la gestion commune de la copropriété. Les articles 577.3 ~~3.84~~ et suivants du Code civil sont applicables à ces associations partielles.

## Les dispositions de la loi sont impératives

Les dispositions statutaires non conformes à la législation en vigueur sont z de plein droit, remplacées par les dispositions légales correspondantes à compter de leur entrée en vigueur.

## Élection de domicile

~~Pour l'exécution des présentes, les comparants font élection de domicile en leurs demeures et siège social respectifs.~~

## Dispense d'inscription d'office

~~Monsieur le Conservateur des Hypothèques compétent est expressément dispensé de prendre inscription d'office de quelque chef que ce soit, lors de la transcription des présentes.~~

## Certificat d'état civil

~~Le Notaire soussigné atteste et certifie avoir identifié les comparants de première part au vu des documents prescrits par la loi.~~

## Dispositions diverses

~~Le Notaire soussigné a donné lecture aux parties de l'aliéna premier de l'article deux cent trois du Code des droits d'enregistrement,~~

## DONT ACTE

~~Fait et passé à Liège, en l'Étude, 35, Boulevard d'Avroy. Lecture faite, les comparants, les intervenants et le Notaire ont signé.~~

**Règlement général de copropriété**  
**De la Résidence Mussigny**  
**Boulevard d'Avroy, 77 - 4000 Liège**

## CHAPITRE I - Exposé général

### Article 1

- Faisant l'usage de la faculté prévue par les articles 577-2 §1 et §9 et 577-3 à 14 ~~devenus les articles 3.84 à 3.100 du Code civil avec renvoi aux articles 3.78, 3.83, 3.79, 3.80, 3.81, 3.82 du Code civil.~~, les parties comparantes à l'acte de base auquel est annexé le présent règlement général de copropriété, ont établi ainsi qu'il suit, le statut de la Résidence MUSIGNY, réglant tout ce qui concerne ~~la division de la propriété, la conservation et l'entretien, éventuellement la reconstruction de l'immeuble et la destination des locaux,~~ à savoir le règlement général de copropriété de la résidence, tel que modifié par après et comprenant :

1° des droits et des obligations de chaque copropriétaire quant aux parties privatives et aux parties communes.

Les copropriétaires ont un droit d'usage proportionnel des parties communes, sauf dispositions contraires dans les statuts. Pareille dérogation statutaire est présumée être une servitude, sauf clause dérogatoire.

2° Les critères motivés et le mode de calcul de la répartition des charges ainsi que, le cas échéant, les clauses et les sanctions relatives au non-paiement de ces charges.

- Ces dispositions et les servitudes qui peuvent en résulter s'imposent en tant que statut réel, à tous les copropriétaires ou titulaires de droits réels ~~ou personnels,~~ actuels ou futurs et ne sont susceptibles de modifications que par décision de l'assemblée générale statuant aux conditions légales de quorum et de vote.
- Ce statut sera opposable à tous par sa transcription au Bureau des Hypothèques » ~~(depuis la loi du 17 juillet 2018, la conservation des hypothèques s'appelle l'Administration générale de la Documentation patrimoniale).~~

### « Article 2

~~Il est en outre arrêté pour valoir entre les propriétaires et leurs ayants droit à quelque titre que ce soit, un règlement d'ordre intérieur relatif à la jouissance de l'immeuble et aux détails de la vie en commun, lequel règlement n'est pas de statut réel, mais suit son sort.~~

### Article 3

~~Le statut de l'immeuble et le règlement d'ordre intérieur forment le règlement de copropriété.~~

a mis en forme : Retrait : Gauche : 0 cm, Espace Après : 0 pt


a mis en forme : Retrait : Gauche : 0 cm, Espace Après : 0 pt

a mis en forme : Retrait : Gauche : 0 cm, Espace Après : 0 pt





## Servitudes



### 1. Servitudes au profit de l'appartement du rez-de-chaussée

- Il est stipulé à titre de servitude réelle et perpétuelle constituée par les présentes au profit de l'appartement du rez-de-chaussée, grevant les autres propriétés privatives de l'immeuble et la copropriété, le droit pour le propriétaire ou ses ayants droit, savoir :
  - d) d'apposer à son entrée particulière à l'endroit prévu à cet effet dans le porche de l'immeuble une plaque professionnelle ;
  - e) d'avoir des enseignes publicitaires, lumineuses ou non à l'intérieur de ses vitrines en façade principale ;
  - f) de disposer d'une enseigne extérieure, lumineuse ou non, au-dessus de ses locaux en façade principale, enseigne dont le niveau supérieur ne pourra dépasser le niveau de l'appartement du premier étage.
- La présentation et la composition des enseignes et plaques visées aux aliénas qui précèdent devront respecter le caractère principalement résidentiel de l'immeuble et recueillir l'approbation préalable de la Société SOLICO ou de ses ayants droit.
- Les taxes et impositions auxquelles le placement de ces enseignes et plaques donneraient lieu, ainsi que les frais d'assurances y relatifs, seront à la charge exclusive du propriétaire du fonds dominant.
- Il est expressément stipulé que l'appartement du rez-de-chaussée interviendra dans les charges de l'éclairage et de l'entretien du porche, du hall d'entrée et du hall d'accès pour une quotité égale à celle d'un appartement d'habitation.
- Par contre, il n'interviendra pas dans les dépenses d'entretien, de réparation et d'assurance de l'ascenseur.



### 2. Servitudes au profit des appartements du premier étage

- Il est stipulé à titre de servitude réelle et perpétuelle constituée par les présentes, au profit des appartements du premier étage et grevant les autres propriétés privatives de l'immeuble et la copropriété, que les propriétaires de ces appartements ou leurs ayants droit auront la faculté et le droit, sous réserve d'approbation préalable de la Société SOLICO, comparante ou de ses ayants-droits, à savoir l'assemblée générale ; qui reste seule juge de la décision à prendre, d'apposer une plaque professionnelle à l'endroit qui sera prévu à cet effet dans le porche de l'immeuble, ainsi qu'une enseigne publicitaire lumineuse ou non à l'intérieur des fenêtres en façade. La

présentation et la composition de ces plaques professionnelles et enseignes publicitaires devront recueillir l'approbation préalable de la Société anonyme SOLICO ou de ses ayants-droit, à savoir l'assemblée générale.

- Les taxes et Impositions auxquelles donnerait lieu le placement de ces enseignes et plaques, ainsi que les frais d'assurances y relatifs, seront à la charge exclusive du propriétaire du fonds dominant.

### 3. Servitudes diverses

A. À titre de servitudes réelles et perpétuelles constituées par les présentes grevant le Résidence Musigny au profit de l'immeuble joignant appartenant à Monsieur Jean DEMARCHE et à Madame GRIVEAUD-DEMANY, ci-après intervenants, ledit immeuble sis à Liège, Boulevard d'Avroy, n°75, cadastré section A sous le numéro 1375/N pour une contenance de deux cent soixante mètres carrés, il est stipulé, dans le cas où Monsieur Jean DEMARCHE et Madame GRIVEAUD-DEMANY viendraient à édifier sur le terrain leur appartenant un complexe immobilier régi par les articles 577-2 §1 et §9 et 577-3 à 14 **devenus après la réforme du Code civil les articles 3.84 à 3.100 du Code civil avec renvois aux articles 3.78, 3.83, 3.79, 3.80, 3.81, 3.82 du Code civil :**

- 1) que si le propriétaire de l'appartement du rez-de-chaussée de la Résidence Musigny, objet des présentes, et le propriétaire de l'appartement du rez-de-chaussée du complexe immobilier qui viendrait à être édifié sur le terrain joignant, sis 75, Boulevard d'Avroy, était une seule et même personne physique ou morale, il aurait le droit de réunir ses deux appartements en vue d'une exploitation commune et cela pour autant qu'il obtienne l'autorisation préalable de la SOCIÉTÉ LIÉGEOISE DE CONSTRUCTION, SOLICO, voire de l'assemblée générale.

Cette réunion ne modifierait nullement la nature de propriété privative attachée à l'appartement du rez-de-chaussée de la présente résidence, qui resterait entièrement soumis à tous les droits et obligations résultant pour son propriétaire de l'acte de base et du règlement général de copropriété de la Résidence Musigny.

Cette réunion s'effectuerait par le propriétaire de ces appartements, à ses frais exclusifs sous les directives de l'Architecte de l'immeuble, suivant les modalités et conditions qu'il estimerait utiles et par les soins et sous la responsabilité de la SOCIÉTÉ LIÉGEOISE DE CONSTRUCTION, SOLICO, voire de l'assemblée générale.

En cas de séparation ultérieure, **après décision d'assemblée générale**, des appartements ainsi réunis, les lieux devront être remis dans leur état primitif ; les murs séparatifs seront reconstruits avec des matériaux et dans des

conditions identiques à ceux prévus au cahier des charges de la Résidence Musigny, Le coût des travaux nécessités par cette opération sera à la charge, exclusive du propriétaire intéressé.

Il est signalé qu'en cas de réunion des deux rez-de-chaussée, chaque rez-de-chaussée sera chauffé par l'installation de chauffage de l'immeuble dont il dépend,

- 2) que le service de la conciergerie tant pour la présente Résidence Musigny que pour la résidence voisine, sera assuré par un concierge qui sera logé dans la Résidence Musigny.

Dans ce cas, tous les frais généralement quelconques de la conciergerie et notamment ceux d'éclairage, de gardiennat et d'entretien seront supportés à concurrence de moitié par les copropriétaires de la Résidence Musigny et à concurrence de moitié par les copropriétaires de la résidence voisine qui serait édifiée 75, Boulevard d'Avroy.

### Intervention

Sont ici intervenus :

1/Monsieur Jean Joseph François DEMARCHE, administrateur de société, né à Liège, le deux juin mil neuf cent trente-deux, époux contractuellement séparé de biens suivant contrat de mariage reçu par Maître MISSON, Notaire à SCLESSIN-OUGREE, le vingt-six janvier mil neuf cent cinquante-cinq, de Madame Georgette Léonie Julienne Joséphine PONCELET, demeurant à ANGLEUR, 600, route du Condroz.

2/Madame Simone Paule Jeanne DEMANY, sans profession, née à ANVERS, le vingt-six décembre mil huit cent nonante-trois, veuve de Monsieur Jean GRIVEAUD, demeurant à REQUEBRUNNE CAP MARTIN (FRANCE).

Pour laquelle est le présent, accepte et se porte fort, avec promesse de ratification, ledit Monsieur Jean DEMARCHE.

**LESQUELS INTERVENANTS**, après avoir pris connaissance tant de l'acte de base de la Résidence Musigny et de son annexe faisant l'objet des présentes, que des servitudes ci-avant stipulées, le tout par la lecture complète qui leur en a été donnée par le Notaire soussigné, ont déclaré accepter et s'engager, tant pour eux que pour Leurs ayants-cause, à respecter les servitudes réelles et perpétuelles ci-avant constituées, en tant que ces servitudes concernent le complexe qu'ils viendraient à édifier comme dit ci-dessus, avec toutes les conditions et charges qui en découlent telles qu'elles sont fixées par les présentes.

La servitude concernant la conciergerie existera donc avec les avantages et obligations, tels qu'ils sont déterminés dans le présent acte de base et de son annexe.

B. Il est stipulé à titre de servitudes réelles et perpétuelles, constituées par le présent acte et grevant les parties communes et privatives de la résidence, totalement ou partiellement ;

- 1) que les caves privatives du sous-sol ainsi que les couloirs et dégagements en sous-sol, devront nécessairement servir d'abri pour tous les occupants de l'immeuble, si la nécessité s'en faisait sentir, l'état de nécessité sera décrété par la gérance ;
- 2) que, d'une manière générale, chaque propriété privative est grevée d'une servitude qui oblige son propriétaire à laisser effectuer aux parties communes, notamment celles logées dans les parties privatives ou accessibles par celles-ci, les travaux d'entretien, de réparation et de remplacement, sans pouvoir réclamer d'indemnité de ce chef :

Article 41 de l'ancien règlement général de copropriété

- Les copropriétaires devront donner accès par leur propriété, pour toutes réparations ou nettoyage des parties communes ; ceci s'applique spécialement aux conduites et canalisations diverses traversant l'immeuble.
- Aucun propriétaire ne pourra empêcher les canalisations communes ou celles qui sont destinées à desservir les autres propriétés privatives, qu'elles soient horizontales ou verticales, de passer par sa propriété ni empêcher la surveillance de ces canalisations et leur réparation.
- À moins qu'il ne s'agisse de réparations urgentes, cet accès ne pourra cependant être exigé du premier juillet au premier octobre. Tous les copropriétaires et occupants devront supporter les échafaudages nécessaires pour la réfection de la peinture ou le crépissage des façades, la réparation des toitures, terrasses, etc.
- Les copropriétaires devront supporter sans indemnité toutes réparations aux choses communes qui seront décidées d'après les règles qui précèdent.
- Les frais de peinture et le crépissage des façades sont considérés comme charges communes, le complexe en arrière bâtiment n'intervenant toutefois pas dans les frais.
- Éventuellement, les terrasses adjointes aux appartements du dernier étage de l'immeuble sont grevées d'une servitude d'accès afin de permettre la

manœuvre des poulies à attacher aux potences fixées à la toiture, sauf urgence, un préavis de huit jours sera donné aux propriétaires intéressés en vue de l'utilisation des terrasses.

- 3) que les caves privatives attachées aux propriétés privatives du rez-de-chaussée sont grevées d'une servitude de non-exhaussement.

## **CHAPITRE II - Statut de la résidence - Copropriété indivise et propriété privative**

### **Article 4— 2 : DESTINATION**

1. La Résidence Musigny sise à Liège, Boulevard d'Avroy, 77, édiflée sur terrain cadastré section A, numéro 1377B, pour une contenance totale de trois cent quarante-deux mètres carrés, comprend :

- un niveau en sous-sol à destination de caves privatives.
- un rez-de-chaussée comportant un appartement destiné à être affecté à des bureaux, à l'exercice de professions libérales ou à des fins commerciales.
- onze étages identiques comportant chacun deux appartements résidentiels types A et 6, pouvant être traités en un seul appartement.

Les appartements du premier étage peuvent être affectés à des bureaux ou à l'exercice de professions libérales ou à des cabinets médicaux.

- un douzième étage en retrait abritant les locaux de la conciergerie.

2. Disposition particulière concernant l'appartement du rez-de-chaussée

- Cet appartement, s'il est affecté à des fins commerciales est destiné et limité à des commerces dont la nature est précisée ci-après.
- Il est stipulé qu'est prohibé dès à présent et définitivement l'exercice dans cet appartement de tous commerces quelconques, susceptibles de provoquer des bruits qui pourraient troubler la tranquillité des autres copropriétaires, de répandre des odeurs désagréables ou qui seraient incompatibles avec le caractère de banne tenue et le bel aspect que la Société comparante entend réserver à la résidence.
- Le Société SOLICO, comparante, ou ses ayants droit, à savoir l'assemblée générale, pourra toujours proscrire l'exercice de commerce qu'elle estimerait nuire à ce caractère.

À cette fin, le genre de commerces à exercer dans cet appartement sera soumis à l'approbation préalable et essentielle de la Société SOLICO comparante ou de ses ayants-cause, à savoir l'assemblée générale, lesquels resteront seuls juges de la décision à prendre.

3. \* À l'exception de l'appartement du rez-de-chaussée et des appartements du premier étage dont les destinations ont été ci-avant précisées, l'immeuble est destiné à servir de « résidence privée » ce terme étant employé par opposition à « usage de bureaux » ou « locaux commerciaux » ou « ateliers » ce que sa destination même cherche éviter.

\* Il ne pourra jamais être toléré dans l'immeuble :

- aucun établissement insalubre, dangereux, incommode ou immoral ;
- aucun établissement commercial ou industriel de quelque nature que ce soit ;
- aucun établissement qui, par le bruit, l'odeur ou les émanations pourraient nuire aux voisins et aux copropriétaires ;
- aucun moteur à l'intérieur des appartements et locaux, autres que ceux destinés à l'usage ménager ou à l'exercice des professions exercées dans les appartements du rez-de-chaussée et du premier étage : ces appareils devront être munis obligatoirement d'un dispositif antiparasite ;
- aucune pension de famille, aucune location professionnelle de meublés ;
- aucune réunion publique, aucun débit de boissons ;
- aucun bureau de perception ou d'imposition, aucun consulat ;
- aucun institut de culture physique, de gymnastique, de massage ;
- aucun professorat de chant, d'instrument de musique ou de danse ; 10) aucun salon de coiffure, Institut de beauté ou similaire.

\* Ces exemples sont donnés à titre indicatif mais non limitatif. Les médecins ne sont admis à exercer leur profession que dans les appartements du rez-de-chaussée et du premier étage.

### **Article 5—3**

- La Résidence Musigny comporte des parties privatives dont chaque propriétaire aura la propriété exclusive et des parties communes dont la propriété appartiendra indivisément à tous les copropriétaires, chacun pour une fraction.
- Les parties privatives sont dénommées, appartement du rez-de-chaussée, appartements des étages.

### **Article 6—4**

- Tous les copropriétaires de la Résidence Musigny se cèdent mutuellement et réciproquement le droit d'accession immobilière pour donner à la division de l'immeuble sa base légale.
- Ce droit vise tout ce qui ne se rapporte pas, pour chacun des copropriétaires, à l'appartement dont il se réserve ou acquiert l'entière propriété et aux quotités afférentes à ce bien dans les parties communes à l'ensemble de la résidence.
- Cette renonciation entraîne par voie de conséquence la division de la résidence en parties communes et en parties privatives.

### **Article 7**

— Seront parties communes à l'ensemble de l'immeuble :

- 1) ~~Les ouvrages exécutés sur le terrain tels que les fondations, l'ossature du bâtiment, les gros murs de façade, de pignons et de refend, les toitures, le porche, le hall d'entrée, le hall d'accès avec le local aux voitures d'enfants, les accès aux cages d'escaliers et d'ascenseur, lesdites cages, les parlophones et sonneries, les ornements extérieurs des façades, les canalisations principales d'eau et d'électricité, les gaines de ces canalisations, les décharges des eaux pluviales et ménagères, les chutes des WC, les gaines de cheminées, les gaines à ordures, les locaux vide-poubelles, les cages d'aération, la conciergerie et tous les locaux d'usage général, l'antenne collective de radio et de télévision avec les amplificateurs et câbles de descente s'il en est placé.~~
- 2) ~~Le transformateur d'énergie électrique avec son local et son équipement, si cette installation existe ou si elle n'est pas propriété de l'administration productrice ; les locaux aux compteurs.~~
- 3) ~~les locaux de chauffage central avec leurs installations.~~
- 4) ~~L'ascenseur, sa machinerie et sa cage.~~

— En général, toutes les parties de l'immeuble pour autant qu'elles ne soient pas affectées à l'usage exclusif des copropriétaires, seront communes, l'énumération ci-dessus étant énonciative et non limitative.

#### **Article 8-5**

- Les parties communes à l'ensemble de l'immeuble, en ce compris les terrains lui servant d'assise, divisées en **10.000/10.000èmes** sont réparties comme visé ~~ci-après~~ **à l'acte de base** entre l'appartement du rez-de-chaussée et les appartements des étages.
- Ces proportions dans les divers biens sont indiquées principalement en vue de la répartition des charges communes à l'ensemble de la résidence.

#### **Article 9 : Tableau des quotités afférentes à chaque propriété privative dans la copropriété de la résidence**

— Appartement du rez de chaussée, mille trois cent dix/millièmes.....	1.310/10.000es
— Chaque appartement type A des onze étages, trois cent nonante-cinq/dix millièmes, ensemble quatre mille : quatre mille trois cent quarante-cinq/dix millièmes .....	4.345/10.000es
— Chaque appartement type B des onze étages, trois cent nonante-cinq/dix millièmes, ensemble quatre mille trois cent quarante-cinq/dix millièmes .....	4.345/10.000es
<b>TOTAL : DIX MILLE/DIX MILLIÈMES .....</b>	<b>10.000/10.000es</b>

La quotité en copropriété afférente aux appartements d'un étage traité en un seul appartement est égale aux quotités des deux appartements ainsi réunis.

#### **Observation**

Les quotités de chaque propriété privative dans la copropriété, prévues à l'article 9 ci-dessus sont celles des propriétés normales, c'est-à-dire, de celles qui sont prévues théoriquement, sous réserve des modifications apportées au fur et à mesure des ventes pour répondre aux convenances des amateurs, de telle manière que la quotité afférente à chaque propriété privative ne se trouvera définitivement fixée que par l'acte authentique qui constituera le titre d'acquisition des futurs propriétaires.



### *Références à l'acte de base*

- ~~L'acte de base auquel est annexé le présent règlement de copropriété, contient diverses stipulations de servitudes constituées au profit de l'appartement du rez de chaussée et de l'appartement du premier étage.~~
- ~~Il contient également diverses stipulations particulières concernant notamment la réunion et l'extension d'appartements, la réunion de parties communes, la réserve de percevoir le prix de cession de la mitoyenneté et de clôture des murs pignons au profit du constructeur, l'édification d'étages supplémentaires, les modifications éventuelles dans la construction, les frais d'assèchement des locaux privatifs avant mise à disposition, et la nature des commerces permis dans l'appartement du rez de chaussée. Il contient en outre des servitudes diverses au profit de l'immeuble voisin sis boulevard d'Avroy, n° 75, ainsi que des servitudes d'utilité générale.~~
- ~~Le présent règlement se réfère à ces constitutions de servitudes et stipulations spéciales insérées dans l'acte de base.~~

### **Article 10 — 6**

- Le partage des choses communes de quelque nature qu'elles soient, ne pourra jamais être demandé.
- Les choses communes ne pourront être aliénées, grevées de droits réels ou saisies qu'avec les propriétés privatives dont elles sont l'accessoire et pour la quotité afférente à chacune d'elles.
- L'hypothèque et tout droit réel établi sur une propriété privative grève de plein droit la fraction des choses communes qui en dépend.
- Chaque membre de l'assemblée générale des copropriétaires informe sans délai le syndic de ses changements d'adresse ou des changements intervenus dans le statut personnel ou réel de son lot.
- L'assemblée générale décide à la majorité des quatre/cinquièmes des voix :
  - de tous actes de disposition de biens immobiliers communs, y compris la modification des droits réels d'usage existant sur les parties communes au profit d'un seul copropriétaire, à condition que cela soit motivé par l'intérêt légitime de l'association des copropriétaires, le cas échéant, contre le paiement d'une indemnité proportionnelle au dommage que cela pourrait causer.

- Chaque membre de l'assemblée générale des copropriétaires informe sans délai le syndic de ses changements d'adresse ou des changements intervenus dans le statut de droit réel de la partie privative.
- Les convocations envoyées à la dernière adresse connue du syndic à la date de l'envoi sont réputées régulières
- Tout membre de l'assemblée générale des copropriétaires est tenu d'informer sans délai le syndic des droits personnels qu'il aurait concédés à des tiers sur son lot privatif.

#### **Article 11**

~~— Chaque propriété privative comprend les parties constitutives de cette propriété à l'exclusion des parties communes et notamment :~~

- ~~— Les planchers, parquets et revêtements, les portes, toutes les canalisations intérieures avec leurs compteurs, les installations intérieures, sanitaires, d'éclairage et de chauffage, leur appareillage et leurs conduites, les placards, armoires, penderies, les plafonnages des plafonds avec leur décoration, les cloisons intérieures, les portes intérieures, les parties vitrées des fenêtres intérieures et (les chambres, les portes d'entrée, les cours privatives, là où il en existe, les parlophones et sonneries individuels, s'il en existe et en résumé, tout ce qui forme l'intérieur des propriétés privatives et est à l'usage exclusif de leurs propriétaires ou occupants,~~

#### **Article 12— 7**

- La cave destinée à chaque appartement est propriété privée. L'aliénation ou l'échange de caves entre copropriétaires est permis sans qu'il en résulte un changement par ces aliénations ou échanges dans les parties communes à l'ensemble de l'immeuble.

#### **Observation**

- La SOCIÉTÉ LIÉGEOISE DE CONSTRUCTION, SOLICO, constructeur, fait observer au sujet des caves visées au présent article, qu'elle se réserve tout au moins en ce qui concerne celles qui dépendent des appartements dont elle sera propriétaire, le droit de ne pas attribuer de caves à certains appartements ou d'en attribuer plusieurs à un même appartement ou encore d'en attribuer à des quotités privatives qui n'en disposent pas, ou, enfin d'en réserver un certain nombre pour des besoins communs. L'affectation de plusieurs caves à un appartement ou l'absence d'affectation de cave à un appartement ne modifie en rien la quotité en copropriété de l'appartement privé de caves ou doté de plusieurs caves.

### Article 13

~~Les toits de l'immeuble avec les installations de l'ascenseur et les locaux des vases d'expansion sont choses communes.~~

### Article 14 **8**

- Chaque propriétaire a le droit de jouir ou de disposer de sa propriété privative dans les limites fixées par le présent contrat, à condition de ne pas nuire aux droits des autres propriétaires et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité de l'immeuble.
- Il peut modifier comme bon lui semble, la disposition intérieure de ses locaux, mais sous sa responsabilité à l'égard des affaissements, dégradations et autres accidents et inconvénients qui en seraient la conséquence pour les parties communes ou les propriétés privatives des autres propriétaires, le tout sous réserve de l'accord de l'architecte de l'immeuble, d'après ses plans et sous ses directives.
- Il est interdit aux propriétaires de faire, même à l'intérieur de leur propriété privative, aucune modification aux choses communes, sauf à se conformer à l'article ~~15~~ **9** ci-après.

### Article 15 **9**

- ~~— Les travaux de modifications aux choses communes de l'immeuble ne pourront être exécutés qu'avec l'approbation de l'assemblée générale des propriétaires statuant à la majorité des trois/quarts des voix et sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble. Le coût des travaux et les honoraires de l'architecte seront à la charge des propriétaires ; s'il est à charge de certains copropriétaires, la majorité devra être de quatre/cinquièmes des voix.~~
- ~~— Lorsque, au sein de l'assemblée générale, la majorité requise ne peut être atteinte, tout copropriétaire peut se faire autoriser par le juge à accomplir seul, aux frais de l'association, des travaux urgents et nécessaires affectant les parties communes. Il peut, de même, se faire autoriser à exécuter à ses frais des travaux qui lui sont utiles, même s'ils affectent les parties communes, lorsque l'assemblée générale s'y oppose sans juste motif.~~

### **Principes**

- Les travaux de modification aux choses communes ne pourront être exécutés qu'avec l'approbation de l'assemblée générale des propriétaires statuant à la majorité des deux-tiers de la totalité des voix et sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble désigné à la majorité absolue des voix.

- Lorsque, au sein de l’assemblée générale, la majorité requise ne peut être atteinte tout copropriétaire peut se faire autoriser par le Juge à accomplir seul, aux frais de l’association, les travaux urgents et nécessaires affectants les parties communes.
- Il peut, de même, se faire autoriser à exécuter à ses frais des travaux qui lui sont utiles même s’ils affectent les parties communes, lorsque l’assemblée générale s’y oppose sans juste motif.

#### Exceptions

1. les travaux imposés par la loi et les travaux conservatoires et d’administration provisoire, qui peuvent être décidés à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés ;
2. les travaux qui peuvent être décidés par le syndic seul, à savoir les actes conservatoires et tous les actes d’administration provisoire ;
3. les travaux visés par l’article 3.82 du Code civil : cet article dispose que :

Il est loisible à chacun des copropriétaires de modifier à ses frais la chose commune, pourvu qu'il n'en change pas la destination et qu'il ne nuise pas aux droits de ses consorts.

Les copropriétaires individuels et les opérateurs de service d'utilité publique agréés ont légalement et à titre gratuit le droit d'installer, d'entretenir ou de procéder à la réfection de câbles, conduites et équipements y associés dans ou sur les parties communes, dans la mesure où ces travaux ont pour but d'optimiser l'infrastructure pour le ou les propriétaires et utilisateurs des parties privatives concernées dans le domaine de l'énergie, de l'eau ou des télécommunications et dans la mesure où les autres copropriétaires individuels ou, le cas échéant, l'association des copropriétaires ne doivent pas en supporter les charges financières. Celui qui a installé cette infrastructure pour son propre compte reste propriétaire de cette infrastructure qui se trouve dans les parties communes.

À cet effet, le copropriétaire individuel ou l'opérateur envoie au moins deux mois avant le début des travaux à tous les autres copropriétaires ou, s'il y a un syndic, à ce dernier, par envoi recommandé mentionnant l'adresse de l'expéditeur, une description des travaux envisagés et un justificatif de l'optimisation de l'infrastructure envisagée. Les copropriétaires ou, le cas échéant, l'association des copropriétaires, peuvent décider d'effectuer eux-

mêmes les travaux d'optimisation de l'infrastructure. Dans ce cas, ils informent les autres copropriétaires et l'opérateur de leurs intentions comme indiqué au présent alinéa. Ces travaux débutent au plus tard dans les six mois qui suivent la réception de leur envoi recommandé.

À peine de déchéance, les copropriétaires ou, le cas échéant, l'association des copropriétaires peuvent, dans les deux mois qui suivent la réception de cet envoi recommandé, former opposition contre les travaux envisagés via envoi recommandé à l'expéditeur, et ce sur la base d'un intérêt légitime. Il y a un intérêt légitime dans les situations suivantes :

- il existe déjà une telle infrastructure dans les parties communes concernées de l'immeuble, ou ;
- l'infrastructure ou les travaux de réalisation de celle-ci provoquent d'importants dommages relatifs à l'apparence de l'immeuble ou des parties communes, à l'usage des parties communes à l'hygiène ou à leur sécurité, ou;
- aucune optimisation de l'infrastructure ne résulte des travaux envisagés ou les travaux envisagés alourdissent la charge financière des autres copropriétaires ou utilisateurs.

Celui qui installe cette infrastructure, l'entretient ou procède à sa réfection s'engage à exécuter les travaux de la manière qui engendre le moins de nuisances possible pour les occupants et, pour ce faire, à se concerter de bonne foi avec les autres copropriétaires ou, s'il y a un syndic, avec lui. Les copropriétaires, les occupants ou, s'il y a un syndic, ce dernier peuvent à tout moment suivre les travaux et demander des informations à leur sujet au copropriétaire ou à l'opérateur de service d'utilité publique concerné.

### **Types de réparations et travaux**

Les réparations et travaux sont répartis en trois catégories : réparations et travaux urgents, réparations et travaux indispensables, mais non urgents, et les réparations et travaux non indispensables.

#### **— Réparations et travaux urgents**

Le syndic à pleins pouvoirs pour décider seul d'exécuter les travaux ayant un caractère urgent, sans devoir en demander l'autorisation de l'assemblée

générale. Toutefois, s'il demande l'autorisation de l'assemblée générale, celle-ci statue à la majorité absolue des voix.

Telles que celles nécessitées par les inondations, les crevaisons des conduites d'eau, les courts-circuits, les canalisations d'électricité, les tuyauteries extérieures et gouttières, les dégâts de l'ascenseur

– **Réparations et travaux indispensables, mais non urgents**

Les travaux d'administration provisoire sont décidés par l'assemblée générale à la majorité absolue des voix ou par le syndic seul ; s'il s'agit d'actes dépassant l'administration provisoire, seule l'assemblée générale peut les décider à la majorité qualifiée des deux tiers des voix.

– **Réparations et travaux non indispensables mais entraînant un agrément ou une amélioration**

- S'agissant de travaux dépassant l'administration provisoire, en ce compris ceux modifiant le système de chauffage, ils ne pourront être décidés que par l'assemblée générale à majorité des deux tiers des voix ;
- Sauf si l'assemblée générale décide en même temps d'une autre répartition de charges : dans ce cas, la décision dans son ensemble, en ce compris celle des travaux, devra être adoptée à la majorité des quatre/cinquièmes des voix car elle modifie en fait la répartition des charges.

***Disposition transitoire***

Pendant le cours de la construction et jusqu'à l'occupation complète de l'immeuble, les décisions à prendre en vertu des articles 14 et 15 ci-dessus appartiennent exclusivement au constructeur.

**Article 16 – 10**

Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble, même s'il s'agit de choses privées (dans ce cas, il faut respecter l'article 577-7 ~~3.88~~ §1 – 1° e) du Code civil : L'assemblée générale décide à la majorité des trois/quarts des voix moyennant une motivation spéciale, de l'exécution de travaux à certaines parties privatives qui, pour des raisons techniques ou économiques, sera assurée par l'association des copropriétaires. Cette décision ne modifie pas la répartition des coûts de l'exécution de ces travaux entre les copropriétaires), ne pourra être modifié que par décision de l'assemblée générale statuant à la majorité des trois/quarts des voix.

- Il en sera ainsi notamment des porche, hall et entrée, des portes d'entrée des appartements et autres locaux particuliers, des garde-corps, des balcons et balconnets, des terrasses et de toutes les parties visibles du Boulevard d'Avroy et cela même en ce qui concerne la peinture.

Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble, même en ce qui concerne les choses privées, ne peut être modifié que par décision de l'assemblée générale, prise à la majorité légale des voix :

- majorité des deux tiers des voix, s'il s'agit de travaux effectués aux parties communes ;
- majorité absolue des voix, s'il s'agit de travaux à effectuer par les copropriétaires aux parties privatives ;
- majorité des deux tiers des voix, s'il s'agit de travaux à effectuer par l'association des copropriétaires à des parties privatives, suite à une communautarisation de ces travaux privatifs.

#### **Article 11 : Communautarisation des travaux aux parties privatives**

Chaque copropriétaire décide seul des travaux qu'il effectue à ses parties privatives sous réserve et dans les limites exposées dans le règlement général de copropriété. Mais il y a une exception car l'assemblée générale peut décider à la majorité des deux tiers des voix de communautariser la réalisation de ces travaux. Ainsi, l'assemblée générale décide à la majorité des deux tiers moyennant une motivation spéciale, de l'exécution de travaux à certaines parties privatives qui, pour des raisons techniques ou économiques, sera assurée par l'association des copropriétaires. Cette décision ne modifie pas la répartition des coûts de l'exécution de ces travaux entre les copropriétaires.

#### **Article 17— 12**

- Les propriétaires d'appartements pourront établir des postes privés de T.S.F. **radio** ou de télévision dans les limites fixées par l'article 14 **8** ci-dessus. Dans le cas où l'installation entraînerait des modifications aux choses communes, les formalités prévues à l'article 15 **9** seront observées.
- En vue de permettre la réception la meilleure des programmes de radio et de télévision, il est expressément stipulé que tous les appareils d'usage commun et les appareils ménagers utilisant le courant électrique devront être munis d'un dispositif de déparasitage effectif.

#### **Article 18—13**

- Chaque propriétaire de biens privatifs pourra pratiquer des ouvertures dans les murs à la condition de respecter les gaines et de ne pas compromettre la solidité de l'édifice, le tout de l'accord de l'architecte et de la Société constructeur et sous les directives de l'Architecte, après décision de l'assemblée à majorité des ~~trois/quarts~~ **deux/tiers** des voix.

#### **Article 18 bis 14**

- A. Si des propriétaires négligent d'effectuer les travaux nécessaires à leurs propriétés et exposent par leur inaction les autres propriétés, le syndic aura tous pouvoirs pour faire procéder d'office, aux frais du propriétaire en défaut, aux réparations urgentes dans ses locaux privés, sous les directives et la surveillance de l'Architecte de l'immeuble.
- B. Les propriétaires ont l'obligation de placer des humidificateurs sur les radiateurs de leurs biens privatifs de façon à obtenir et maintenir une hydrométrie parfaite de leurs locaux et d'éviter ainsi le travail anormal des boiseries et parquets.

### **SERVICE ET ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE**

#### **A. Conciergerie**

#### **Article 19 15 : Conciergerie**

- La Résidence Musigny dispose d'une conciergerie.
  - \* Les charges de la conciergerie se répartissent entre les copropriétaires comme suit : Chaque propriétaire d'appartements intervient pour une part égale.
  - \* En cas de réunion en un appartement unique des deux appartements d'un étage, cette part sera du double de celle d'un appartement.
  - \* L'appartement du rez-de-chaussée intervient dans les charges de la conciergerie pour une quotité égale.
- \* À cet égard les parties comparantes rappellent que l'acte de base auquel est annexé le présent règlement de copropriété, stipule à titre de servitude réelle et perpétuelle grevant la présente Résidence Musigny au profit de l'Immeuble joignant, sis Boulevard d'Avroy, numéro 75, appartenant à Monsieur Jean DE MARCHE et à Madame GRIVEAUD-DEMANY, que dans le cas où Monsieur Jean DEMARCHE et Madame GRIVEAUD-DEMANY viendraient à édifier sur leur terrain un complexe mobilier régi par les articles 577-2 §1 et §9 et 577.3 à 14 **devenus depuis la refonte**



du Code civil, les articles 3.84 à 3.100 du Code civil avec renvois aux articles 3.78, 3.83, 3.79, 3.80,

a mis en forme : Couleur de police : Automatique, Surlignage

- 3.81, 3.82 du Code civil, le service de la conciergerie tant pour la présente Résidence Musigny que pour la résidence voisine, sera assuré par le concierge qui sera logé dans la Résidence Musigny.

\* Dans ce cas, tous les frais généralement quelconques de la conciergerie et notamment ceux d'éclairage, de gardiennat, d'entretien seront supportés à concurrence de moitié par les copropriétaires de la Résidence Musigny et à concurrence de moitié par les copropriétaires de la résidence voisine qui serait édifiée 75, Boulevard d'Avroy.

#### **Article 20— 16**

Le syndic de la résidence assure l'engagement et le congédiement du concierge, règle ses attributions et missions après décision de l'assemblée générale, et assure la surveillance et répartit les charges de la conciergerie entre les propriétaires intéressés.

#### **Article 74— 17**

- Le concierge assure le gardiennat de la résidence et veille à la fermeture des accès. Le service du concierge consistera notamment :

- à tenir en parfait état de propreté tous les lieux communs : porche d'entrée, escaliers, cours, poignées et ferrures des portes d'entrée, vitrage des escaliers, paliers et hall d'accès à l'ascenseur ;
- à assurer l'évacuation des ordures ménagères des appartements ;
- à faire visiter les appartements en cas de location ou vente ;
- son service comportera plus généralement tout ce qui est d'usage dans les maisons bien tenues,

#### **Article 75— 18**

- Le syndic, de même que le concierge, seront dépositaires des clefs des robinets des colonnes montantes et chargés de fermer ceux-ci en cas d'accidents et de vider les eaux en cas de gelée. Ces clefs devront être conservées dans une armoire vitrée au bureau de la gérance ou dans la loge de la conciergerie. Les habitants de l'immeuble pourront y avoir accès sous leur responsabilité, en cas d'absence du syndic ou du concierge et d'urgence absolue.

- Le concierge devra se conformer à tous les ordres qu'il recevra du syndic dont il dépend, organe de l'association des copropriétaires.

#### **Article 76—19**

- Le syndic sera tenu de congédier un concierge, si l'assemblée générale des copropriétaires intéressés le décidait ; à son défaut, le congé sera valablement donné par la personne désignée par l'assemblée dans le cadre d'une délégation de pouvoirs, dans les conditions prévues par la loi.

### **B. Gérance**

#### **Article 21**

- Il est fait appel par l'assemblée générale des copropriétaires aux services d'un syndic choisi ou non parmi les copropriétaires. Il est chargé de la surveillance générale de l'immeuble et notamment de l'exécution des réparations à effectuer aux charges communes.
- (Jusqu'à l'expiration de la première année, qui suit celle endéans laquelle aura lieu l'achèvement de la résidence, la SOCIÉTÉ LIÉGEOISE DE CONSTRUCTION, SOLICO, constructeur ou un tiers mandaté par elle, exerce la gérance de celle-ci.
- Ensuite, l'assemblée générale des copropriétaires procédera à la nomination d'un syndic. (obsolète).

### **C. Conseil de copropriété**

#### **Article 21 bis**

- L'immeuble disposant de vingt lots au moins sans tenir compte des caves, garages et parking, le conseil de copropriété est obligatoire.
- L'assemblée générale peut décider à la majorité des trois/quarts des voix de la création et de la composition d'un conseil de copropriété, exclusivement composé de copropriétaires qui a pour mission de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions sans préjudice de celles du commissaire aux comptes.
- À cet effet, le conseil de copropriété peut prendre connaissance et copie, après en avoir avisé le syndic, de toutes pièces ou documents se rapportant à la gestion de ce dernier ou intéressant la copropriété.
- Sous réserve des compétences légales du syndic et de l'assemblée générale, le conseil de copropriété peut recevoir toute autre mission ou délégations sur décision de l'assemblée générale prise à la majorité des trois/quarts des voix. Une mission ou

~~une délégation de l'assemblée générale ne peut porter que sur des actes expressément déterminés et n'est valable que pour un an.~~

- ~~Le conseil de copropriété adresse aux copropriétaires un rapport semestriel circonstancié sur l'exercice de sa mission.~~
- ~~Les membres du conseil de copropriété sont élus à la majorité absolue des voix.~~
- ~~Il y a incompatibilité entre l'exercice de la Fonction de syndic et la qualité de membre du Conseil de copropriété.~~
- ~~Il délibère valablement si trois de ses membres sont présents et statue à la majorité simple, la voix du Président étant prépondérante en cas de parité de voix.~~

## **D. Commissaire aux comptes**

### **Article 21 ter**

- ~~L'assemblée générale désigne annuellement à la majorité absolue des voix un commissaire aux comptes, copropriétaire ou non, dont les obligations et compétences sont déterminées par le règlement de copropriété :~~
  - ~~analyser les comptes annuels de la copropriété ainsi que toutes pièces comptables utiles et nécessaires pour ce faire, de manière à attester l'exactitude desdits comptes.~~
  - ~~et de faire rapport lors de l'assemblée générale annuelle de la vérification des comptes établie par le syndic, en émettant un avis quant à l'exactitude de ces comptes~~

## **E. Assemblée générale**

### **Article 22**

- ~~L'assemblée générale des copropriétaires de l'immeuble est souveraine maîtresse de l'administration de celui-ci en tant qu'il s'agit des intérêts communs, voire exceptionnellement privatifs dans ce cas, il faut respecter l'article 577-7 ~~3.88~~ 51 — 1° e) du Code civil.~~
- ~~Elle n'est valablement constituée que si tous les copropriétaires sont présents ou dûment convoqués.~~
- ~~L'assemblée oblige par ses délibérations tous les copropriétaires sur les points de l'ordre du jour, qu'ils aient été représentés ou non.~~

~~— (La première assemblée générale nommera deux mandataires chargés de procéder dans les six mois au plus tard à la réception définitive des parties communes et contradictoirement avec l'Architecte de l'immeuble qui en dressera le constat et avec le constructeur. A défaut de quoi, la réception définitive sera censée avoir été effectuée et acquise de plein droit) (obsolète).~~

### **Article 23**

~~— L'assemblée générale statutaire se tient d'office chaque année dans l'agglomération liégeoise aux jour, heure et lieu désignés par le syndic ou celui qui convoque, durant la quinzaine entre le 1<sup>er</sup> et le 15 février.~~

~~— En dehors de cette réunion, l'assemblée est :~~

~~— Convoquée par le syndic chaque fois qu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété ;~~

~~— Convoquée par le syndic sur requête d'un ou de plusieurs copropriétaires qui possèdent au moins un cinquième des parts dans les parties communes. Cette requête est adressée au syndic par lettre recommandée à La Poste et celui-ci adresse la convocation aux copropriétaires dans les trente jours de la réception de la requête. Si le syndic ne donne pas suite à cette requête, un des copropriétaires qui a cosigné la requête peut convoquer lui-même l'assemblée générale.~~

~~— De plus, tout copropriétaire peut demander au Juge de Paix du lieu de situation de la résidence d'ordonner la convocation d'une assemblée générale dans le délai que ce dernier fixe afin de délibérer sur la proposition que ledit copropriétaire détermine, lorsque le syndic néglige ou refuse abusivement de le faire.~~

~~— La convocation indique le lieu, le jour et l'heure auxquelles aura lieu l'assemblée, ainsi que l'ordre du jour avec le relevé des points qui seront soumis à discussion. Le syndic inscrit à l'ordre du jour les propositions écrites des copropriétaires, du conseil de copropriété ou des associations partielles dépourvues de la personnalité juridique, qu'il a reçues au moins trois semaines avant le premier jour de la période, au cours de laquelle l'assemblée générale ordinaire doit avoir lieu.~~

~~— La convocation indique les modalités de consultation des documents relatifs aux points inscrits à l'ordre du jour.~~

~~— La convocation est effectuée par lettre recommandée à La Poste, à moins que les destinataires n'aient acceptés, individuellement, explicitement et par écrit, de~~

~~recevoir la convocation par un autre moyen de communication. Les convocations envoyées à la dernière adresse connue du syndic à la date de l'envoi sont réputées régulières. En effet, chaque membre de l'assemblée générale des copropriétaires doit informer sans délai le syndic de ses changements d'adresse car à défaut les convocations envoyées à la dernière adresse connue du syndic à la date de l'envoi sont réputées régulières~~

- ~~— Sauf dans les cas d'urgence, la convocation est communiquée quinze jours au moins avant la date de l'assemblée, à moins que le règlement de copropriété n'ait prévu un délai plus long.~~
- ~~— À tout moment, un ou plusieurs copropriétaires, ou le conseil de copropriété s'il en existe un, peuvent notifier au syndic les points dont ils demandent qu'ils soient inscrits à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Ces points sont pris en compte par le syndic. Toutefois, compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic, si ces points ne peuvent être inscrits à l'ordre du jour de cette assemblée, ils le sont à l'ordre du jour de l'assemblée générale ordinaire ou extraordinaire suivante.~~
- ~~— Les frais administratifs afférents à la convocation sont à charge de l'association des copropriétaires.~~
- ~~— L'ordre du jour est arrêté par celui qui convoque. Tous les points à l'ordre du jour sont mentionnés dans la convocation. Ces points ne pourront viser que ce qui concerne la copropriété.~~
- ~~— Tout ce qui concerne les propriétés privatives doit faire l'objet de discussions directes entre le propriétaire, l'architecte de l'immeuble et la Société constructeur, voire entre les copropriétaires.~~
- ~~— Les délibérations ne pourront porter que sur les points de l'ordre du jour : cependant, il est loisible aux membres présents de discuter toutes autres questions mais sans que celles-ci puissent faire l'objet d'une délibération ayant force obligatoire sauf si tous les copropriétaires sont présents et sont d'accord.~~

#### **Article 24**

- ~~— L'assemblée générale se compose de tous les copropriétaires.~~
- ~~— Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à ses quotes-parts dans les parties communes.~~
- ~~— Tout copropriétaire peut se faire représenter par un mandataire, membre de l'assemblée générale ou non.~~

- ~~— La procuration désigne nommément le mandataire.~~
- ~~— La procuration peut être générale ou spéciale et ne peut concerner qu'une assemblée générale, hormis le cas d'une procuration notariée générale ou spéciale.~~
- ~~— Nul ne peut prendre part au vote, même comme mandataire, pour un nombre de voix supérieur à la somme des voix dont dispose les autres propriétaires présents ou représentés.~~
- ~~— Nul ne peut accepter plus de trois procurations de vote. Toutefois un mandataire peut recevoir plus de trois procurations de vote, si le total des voix dont il dispose lui-même et de celles de ses mandants n'excède pas dix pour cent du total des voix affectées à l'ensemble des lots de la copropriété.~~
- ~~— Le syndic ne peut intervenir comme mandataire d'un copropriétaire à l'assemblée générale, nonobstant le droit pour lui, s'il est copropriétaire, de participer à ce titre aux délibérations de l'assemblée générale.~~
- ~~— Aucune personne mandatée ou employée par l'association des copropriétaires ou prestant pour elle des services dans le cadre de tout autre contrat ne peut participer personnellement ou par procuration aux délibérations et aux votes relatifs à la mission qui lui a été confiée.~~
- ~~— Chaque propriétaire d'un lot fait partie de l'assemblée générale et participe à ses délibérations.~~
- ~~— En cas de discussion entre un copropriétaire et son mandataire au sujet de la portée du mandat, le droit de vote litigieux restera suspendu au regard des autres copropriétaires, jusqu'à décision définitive.~~
- ~~— En cas de division du droit de propriété portant sur un lot privatif ou lorsque la propriété d'un lot privatif est grevée d'un droit d'emphytéose, de superficie, d'usufruit, d'usage, le droit de participer aux délibérations est suspendu jusqu'à ce que les intéressés désignent la personne qui sera leur mandataire.~~
- ~~— Lorsque l'un des intéressés et son représentant légal ou conventionnel ne peut participer à la désignation de ce mandataire, les autres intéressés désignent valablement ce dernier.~~
- ~~— Ce dernier est convoqué aux assemblées générales, exerce le droit de participation aux délibérations de celle-ci et reçoit tous les documents provenant de l'association des copropriétaires. Les intéressés communiquent par écrit au syndic l'identité de leur mandataire. En cas de discussion entre un copropriétaire et son mandataire sur la portée du mandat, le droit de vote restera suspendu jusqu'à décision définitive.~~

### **Article 25**

- ~~— Chaque assemblée, désigne un président, deux assesseurs et un secrétaire à la majorité absolue des voix.~~
- ~~— (La présidence est dévolue pour la première assemblée générale qui, procède à cette désignation, au propriétaire ayant la plus grande quotité dans la copropriété de l'immeuble) (obsolète).~~
- ~~— Le syndic ne peut être élu président ou assesseur ou secrétaire : il ne peut rédiger que les procès-verbaux d'assemblées générales.~~

### **Article 26**

- ~~— Le bureau de chaque assemblée générale est composé du Président assisté de deux assesseurs et d'un secrétaire désigné par l'assemblée.~~

### **Article 27**

~~Il est tenu, pour autant que l'assemblée le requière, une feuille de présence qui est certifiée par le Président, les assesseurs, le Secrétaire et le syndic.~~

### **Article 28**

- ~~— Les délibérations sont prises à la majorité absolue des copropriétaires présents ou représentés au moment du vote, c'est à dire à 50 % des voix plus une, sauf si la loi exige une majorité qualifiée ou l'unanimité.~~
- ~~— L'assemblée générale décide :~~

#### **1° à la majorité des trois/quarts des voix**

- ~~a) de toute modification aux statuts pour autant qu'elle ne concerne que la jouissance, l'usage ou l'administration des parties communes ;~~
- ~~b) de tous travaux affectant les parties communes, à l'exception de ceux qui peuvent être décidés par le syndic ;~~
- ~~c) dans toute copropriété de moins de vingt lots, à l'exclusion des caves, garages et parkings, de la création et de la composition d'un conseil de copropriété, exclusivement composé de copropriétaires, qui a pour mission de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions, sans préjudice de l'article 577-8/2 ~~3.91~~ du Code civil.~~

~~À cet effet, le conseil de copropriété peut prendre connaissance et copie, après en avoir avisé le syndic, de toutes pièces ou documents se rapportant à la gestion de ce dernier ou intéressant la copropriété.~~

~~Sous réserve des compétences légales du syndic et de l'assemblée générale, le conseil de copropriété peut recevoir toute autre mission ou délégation sur décision de l'assemblée générale prise à la majorité des trois/quarts des voix. Une mission ou une délégation de l'assemblée générale ne peut porter que sur des actes expressément déterminés et n'est valable que pour un an.~~

~~Le conseil de copropriété adresse aux copropriétaires un rapport semestriel circonstancié sur l'exercice de sa mission.~~

- ~~d) du montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire, sauf les actes visés à l'article 577-8 **3.89** 54, 4 du Code civil;~~
- ~~e) moyennant une motivation spéciale, de l'exécution de travaux à certaines parties privatives qui, pour des raisons techniques ou économiques, sera assurée par l'association des copropriétaires.~~

~~Cette décision ne modifie pas la répartition des coûts de l'exécution de ces travaux entre les copropriétaires.~~

**2° à la majorité des quatre/cinquièmes des voix :**

- ~~a) de toute autre modification aux statuts, en ce compris la modification de la répartition des charges de copropriété ;~~
- ~~b) de la modification de la destination de l'immeuble ou d'une partie de celui-ci ;~~
- ~~c) de la reconstruction de l'immeuble ou de la remise en état de la partie endommagée en cas de destruction partielle ;~~
- ~~d) de toute acquisition des biens immobiliers destinés à devenir communs ;~~
- ~~e) de tous actes de disposition de biens immobiliers communs.~~
- ~~f) de la modification des statuts en Fonction de l'article 577-3 **3.84** alinéa 4 du Code civil ;~~
- ~~g) sans préjudice de l'article 577-3 **3.84** alinéa 4 du Code civil, de la création d'associations partielles dépourvues de la personnalité juridique, celles-ci pouvant uniquement préparer les décisions relatives aux parties communes~~



particulières indiquées dans la décision. Ces propositions de décisions doivent être ratifiées lors de l'assemblée générale suivante.

~~3° Il est statué à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires sur toute modification de la répartition des quotes parts de copropriété, ainsi que sur toute décision de l'assemblée générale de reconstruction totale de l'immeuble.~~

Toutefois, lorsque l'assemblée générale, à la majorité requise par la loi, décide de travaux ou d'actes d'acquisition ou de disposition, elle peut statuer, à la même majorité, sur la modification de la répartition des quotes parts de copropriété dans les cas où cette modification est nécessaire.

S'il est décidé de la constitution d'associations partielles à la majorité requise par la loi, la modification des quotités de la copropriété nécessaire en conséquence de cette modification peut être décidée par l'assemblée générale à la même majorité.

~~L'assemblée générale désigne annuellement à la majorité absolue un commissaire aux comptes, copropriétaire ou non, dont les obligations et les compétences sont déterminées par le règlement de copropriété.~~

~~L'association des copropriétaires est dissoute dès le moment où cesse l'état d'indivision, pour quelque cause que ce soit.~~

~~La destruction, même totale, de l'immeuble ou du groupe d'immeubles bâtis n'entraîne pas, à elle seule, la dissolution de l'association.~~

~~L'assemblée générale des copropriétaires ne peut dissoudre l'association qu'à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires. Cette décision est constatée par acte authentique.~~

~~Juge prononce la dissolution de l'association des copropriétaires, à la demande de tout intéressé pouvant faire état d'un juste motif.~~

~~L'association des copropriétaires est, après sa dissolution, réputée subsister pour sa liquidation.~~

~~Toutes les pièces émanant d'une association de copropriétaires dissoute mentionnent qu'elle est en liquidation.~~

~~Pour autant qu'il n'en soit pas disposé autrement dans les statuts ou dans une convention, l'assemblée générale des copropriétaires détermine le mode de liquidation et désigne un ou plusieurs liquidateurs.~~

~~Si l'assemblée générale reste en défaut de procéder à ces désignations, le syndic est chargé de liquider l'association.~~

~~Les articles 186 à 188, 190 à 195, §1er, et S7 du Code des Sociétés sont applicables à la liquidation de l'association des copropriétaires.~~

~~La clôture de la liquidation est constatée par acte notarié transcrit à la conservation des hypothèques.~~

~~Cet acte contient :~~

~~1° l'endroit désigné par l'assemblée générale, où les livres et documents de l'association des copropriétaires seront conservés pendant cinq ans au moins ;~~

~~2° les mesures prises en vue de la consignation des sommes et valeurs, revenant aux créanciers ou aux copropriétaires et dont la remise n'a pu leur être faite.~~

~~Toutes actions contre des copropriétaires, l'association des copropriétaires, le syndic et ses liquidateurs se prescrivent par cinq ans, à compter de la transcription.~~

~~Les membres de l'association des copropriétaires peuvent prendre à l'unanimité et par écrit toutes les décisions relevant des compétences de l'assemblée générale, à l'exception de celles qui doivent être passées par acte authentique. Le syndic en dresse le procès-verbal.~~

~~\*\*\*\*\*~~

~~Les abstentions, les votes nuls et blancs ne sont pas considérés comme des voix émises pour le calcul où la majorité requise.~~

~~\*\*\*\*\*~~

~~Tout copropriétaire peut demander au Juge d'annuler ou de réformer une décision irrégulière frauduleuse ou abusive de l'assemblée générale. Cette action doit être intentée dans un délai de quatre mois à compter de la date à laquelle l'assemblée générale a eu lieu.~~

~~Lorsqu'une minorité de copropriétaires empêche abusivement l'assemblée générale de prendre une décision à la majorité requise par la loi ou par les statuts, tout copropriétaire lésé peut également s'adresser au juge, afin que celui-ci se substitue à l'assemblée générale et prenne à sa place la décision requise.~~

Toutes décisions de l'assemblée générale peuvent être directement opposées par ceux à qui elles sont opposables. Elles sont opposables à toute personne titulaire d'un droit réel ou personnel sur l'immeuble en copropriété aux conditions suivantes :

- En ce qui concerne les décisions adoptées avant la concession du droit réel ou personnel, par la communication qui lui est obligatoirement faite par Le concédant au moment de la concession de son droit, de l'existence du registre des décisions d'assemblée générale ou, à défaut, par la communication qui lui en est faite à l'initiative du syndic par lettre recommandée à La Poste ; le concédant est responsable, vis-à-vis de l'association des copropriétaires et du concessionnaire du droit réel ou personnel, du dommage et du retard ou de l'absence de communication ;
- En ce qui concerne les décisions adoptées postérieurement à la concession du droit personnel ou à la naissance du droit réel, par la communication qui lui en est faite à l'initiative du syndic, par lettre recommandée à La Poste.

Cette communication ne doit pas être faite à ceux qui disposent du droit de vote à l'assemblée générale.

Toute personne occupant, l'immeuble bâti en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale, peut cependant demander au Juge d'annuler ou de reformer toute disposition du règlement d'ordre intérieur ou toute décision de l'assemblée générale adoptée après la naissance du droit, si elle lui cause un préjudice propre.

L'action doit être intentée dans les trois mois de la communication de la décision.

Le Juge peut, avant de dire droit et sur demande du requérant, ordonner la suspension de la disposition ou de la décision attaquée.

Tout membre de l'assemblée générale des copropriétaires est tenu d'informer sans délai le syndic des droits personnels qu'il aurait concédé à des tiers sur son lot privatif.

## **Article 29**

Les copropriétaires disposeront d'autant de voix qu'ils ont de dix millièmes dans la copropriété.

### **Article 30**

- ~~— L'assemblée générale ne délibère valablement que si, au début de l'assemblée générale, plus de la moitié des copropriétaires sont présents ou représentés et pour autant qu'ils possèdent au moins la moitié des quotes parts dans les parties communes.~~
- ~~— Néanmoins, l'assemblée générale délibère aussi valablement si les copropriétaires présents ou représentés au début de l'assemblée générale représentent plus des trois/quarts des quotes parts dans les parties communes,~~
- ~~— Si aucun des deux quorums n'est atteint, une deuxième assemblée générale sera réunie après un délai de quinze jours au moins et pourra délibérer quel que soit nombre des membres présents ou représentés et les quotas de copropriétés dont ils sont titulaires.~~
- ~~— L'assemblée oblige, par ses délibérations tous les copropriétaires sur les points à l'ordre du jour, qu'ils aient été représentés ou non.~~

### **Article 31**

- ~~— Les comptes de gestion du syndic sont présentés à l'approbation de l'assemblée générale ordinaire.~~

### **Article 32**

- ~~— Le syndic consigne les décisions d'assemblée générale ordinaire et extraordinaire ainsi que celles visées par le référendum écrit, dans les trente jours suivant l'assemblée générale, et transmet celle-ci, dans le même délai aux copropriétaires et aux autres syndics. Si le copropriétaire n'a pas reçu le procès-verbal dans le délai fixé, il en informe le syndic par écrit.~~
- ~~— Le syndic rédige le procès-verbal des décisions prises par l'assemblée générale avec indication des majorités obtenues et du non, des copropriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus.~~
- ~~— À la fin de la séance, et après lecture, ce procès-verbal est signé par le président de l'assemblée générale, par le secrétaire désigné lors de l'ouverture de la séance et par tous les copropriétaires encore présents et à ce moment ou leurs mandataires.~~
- ~~— Le registre dans lequel sont consignées les décisions de l'assemblée générale est déposé au siège de l'association des copropriétaires. Il peut être consulté sur place et sans frais par tout intéressé.~~

## **Article 32 : Actions en justice**

- ~~— L'association des copropriétaires a qualité pour agir en justice, tant en demandant qu'en défendant.~~
- ~~— Nonobstant l'article 577 5 **3.86** §3 du Code civil, l'association des copropriétaires a le droit d'agir, conjointement ou non avec un ou plusieurs copropriétaires, en vue de la sauvegarde de tous les droits relatifs à l'exercice, à la reconnaissance ou à la négation de droits réels ou personnels sur les parties communes, ou relatifs à la gestion de celles-ci. Elle est réputée avoir la qualité et l'intérêt requis pour la défense de ce droit.~~
- ~~— Le syndic est habilité à introduire toute demande urgente ou conservatoire en ce qui concerne les parties communes, à charge d'en obtenir ratification par l'assemblée générale dans les plus brefs délais.~~
- ~~— Le syndic informe sans délai les copropriétaires individuels et les autres personnes ayant le droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale des actions intentées par ou contre l'association des copropriétaires.~~
- ~~— Tout copropriétaire peut néanmoins exercer seul les actions relatives à son lot, après en avoir informé le syndic qui à son tour en informe les autres copropriétaires.~~
- ~~— Tout copropriétaire peut demander au juge d'annuler ou de réformer une décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'assemblée générale.~~
- ~~— Cette action doit être intentée dans un délai de quatre mois, à compter de la date à laquelle l'assemblée générale a eu lieu.~~
- ~~— Tout copropriétaire peut également demander au juge d'ordonner la convocation d'une assemblée générale dans le délai que ce dernier fixe afin de délibérer sur la proposition que ledit copropriétaire détermine, lorsque le syndic néglige ou refuse abusivement de le faire.~~
- ~~— Lorsque, au sein de l'assemblée générale, la majorité requise ne peut être atteinte, tout copropriétaire peut se faire autoriser par le Juge à accomplir seul, aux frais de l'association, des travaux urgents et nécessaires affectant les parties communes.~~
- ~~— Il peut, de même, se faire autoriser à exécuter à ses frais des travaux qui lui sont utiles, même s'ils affectent les parties communes, lorsque l'assemblée générale s'y oppose sans juste motif.~~

- ~~— Dès qu'il a intenté l'une des actions visées ci-dessus, et pour autant qu'il n'en soit pas débouté, le demandeur est dégagé de toute responsabilité pour tout dommage qui pourrait résulter de l'absence de décision.~~
- ~~— Tout copropriétaire peut demander au Juge de rectifier :
  - A. ~~la répartition des quotes-parts dans les parties communes, si cette répartition a été calculée inexactement ou si elle est devenue inexacte par suite de modifications apportées à l'immeuble ;~~
  - B. ~~le mode de répartition des charges si celui-ci cause un préjudice propre, ainsi que le calcul de celles-ci s'il est inexact ou s'il est devenu inexact par suite de modifications apportées à l'immeuble.~~~~
- ~~— Lorsqu'une minorité de copropriétaires empêche abusivement l'assemblée générale de prendre une décision à la majorité requise par la loi ou par les statuts, tout copropriétaire lésé peut également s'adresser au juge, afin que celui-ci substitue à l'assemblée générale et prenne à sa place la décision requise.~~
- ~~— Par dérogation à l'article 577-2 ~~3.74~~ §7 du Code civil, le copropriétaire dont la demande, à l'issue d'une procédure judiciaire l'opposant à l'association des copropriétaires, est déclarée fondée par le Juge, est dispensé de toute participation à la dépense commune aux honoraires et dépens, dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires.~~
- ~~— Si la prétention est déclarée partiellement fondée, le copropriétaire est dispensé de toute participation aux honoraires et dépens, mis à charge de l'association des copropriétaires en application de l'article 1017, alinéa 4, du Code judiciaire.~~
- ~~— Par dérogation à l'article 577-2 ~~3.74~~ §7 du Code civil, le copropriétaire défendeur engagé dans une procédure judiciaire intentée par l'association des copropriétaires, dont la demande a été déclarée totalement infondée par le Juge, est dispensé de toute participation aux honoraires et dépens, dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires.~~
- ~~— Si la demande est déclarée fondée en tout ou en partie, le copropriétaire défendeur participe aux honoraires et dépens mis à la charge de l'association des copropriétaires.~~
- ~~— Toute personne occupant, l'immeuble bâti en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale, peut cependant demander au juge d'annuler ou de réformer toute disposition du règlement d'ordre intérieur ou toute décision de l'assemblée générale adoptée après la naissance du droit, si elle lui~~

cause un préjudice propre. L'action doit être intentée dans les trois mois de la communication de la décision. Le Juge peut, avant de dire droit et sur demande du requérant, ordonner la suspension de la disposition ou de la décision attaquée.

## **CHAPITRE III – Règlement à l'intérieur de la résidence**

### **Article 59– 20**

- Il est arrêté entre tous les copropriétaires d'appartements résidentiels, un règlement d'ordre intérieur obligatoire pour eux et leurs ayants-droit et qui ne pourra être modifié que par l'assemblée générale des copropriétaires statuant aux conditions légales de quorum et de vote.
- Les dispositions de ce règlement d'ordre intérieur règlement général de copropriété sont applicables, sauf clauses contraires, à l'appartement du rez-de-chaussée et à l'appartement du premier étage.
- Les modifications de ce règlement d'ordre intérieur devront figurer à leurs dates, dans les procès-verbaux des assemblées générales et être en outre insérées dans un livre spécial « LIVRE DE GÉRANCE » tenu par le syndic et qui contiendra, d'un même contexte, le statut de l'immeuble ; le règlement d'ordre intérieur et les modifications y apportées.

## **SECTION I - - ENTRETIEN**

### **Article 60– 21**

- Les travaux de peinture aux façades, tant derrière que devant, y compris les châssis, garde-corps et persiennes, devront être faits aux époques fixées suivant un plan établi par l'assemblée générale et sous les directives du syndic.
- \* Le syndic surveille l'emploi et l'entretien des balcons et des terrasses, prend toutes mesures et décisions de tous travaux à cet effet.  
\* Quant aux autres travaux relatifs aux parties privées dont l'entretien intéresse l'harmonie de l'immeuble ils devront être effectués par chaque propriétaire en temps utile, de manière telle que l'immeuble conserve son aspect de soin et de bon entretien ; ceci s'applique à tous les copropriétaires de l'immeuble.

### **Article 61– 22**

- Les propriétaires devront faire ramoner les cheminées, poêles, fourneaux dépendant des lieux qu'ils occupent, toutes les fois qu'il sera nécessaire, et en tout cas, au moins une fois l'an pour ceux dont ils font usage. Ils devront en justifier au syndic.

- Cet article s'applique à tous les copropriétaires de l'immeuble.

## **SECTION II – ASPECT**

### **Article 62– 23**

- \* Les copropriétaires ne pourront mettre aux fenêtres, sur les balcons ou terrasses de la façade principale, dans les escaliers, vestibules et passages, ni enseignes ou réclames, garde-manger, linge ou autres objets, à l'exclusion toutefois des enseignes ayant pour objet la vente ou la location de leurs appartements.  
  
\* Étant toutefois rappelé à nouveau que les droits à la publicité par enseignes et plaques professionnelles ont été réglés par l'acte de base en ce qui concerne les appartements du rez-de-chaussée et du premier étage.
- Il sera permis d'apposer sur la porte particulière de l'appartement une plaque indiquant le nom et la profession de l'occupant.
- \*À la porte d'entrée et dans le bail d'accès, il ne peut être placé de plaque professionnelle sauf stipulations spéciales dans l'acte de base, sans autorisation de l'assemblée générale et aux conditions qu'elle déterminera.  
  
\*Dans l'entrée, chacun disposera d'une boîte aux lettres sur laquelle pourra figurer le nom et la profession de son titulaire et l'étage où se trouve l'appartement qu'il habite.
- Il est interdit de sécher des linges aux fenêtres ou sur les terrasses et de laisser couler ou rejaillir de l'eau sur les étages inférieurs.
- Les rideaux obligatoirement posés aux fenêtres seront d'un modèle unique déterminé par les copropriétaires, modèle qui devra être strictement respecté.
- Les battants de la porte à rue du porche d'accès de la Résidence pourront être maintenus ouverts pendant la semaine Jusqu'à dix-neuf heures.

## **SECTION III – ORDRE À L'INTÉRIEUR**

### **Article 63– 24**

Les copropriétaires ne pourront scier, fendre ou casser du bois dans les parties communes et sur les balcons et terrasses.



#### **Article 64—25**

Les parties communes et notamment le porche et le hall d'entrée, les dégagements, les escaliers, paliers et couloirs devront être maintenus libres en tout temps. Il ne pourra, en conséquence, jamais y être accroché quoi que ce soit.

#### **Article 65—26**

- Il ne pourra être fait dans les couloirs et sur les paliers aucun travail de ménage tels que brossage de tapis, literies, habits et meubles, cirage de chaussures, etc.
- Il ne pourra être fait ni lavage, ni étendage de linge sur les balcons et terrasses extérieurs.

#### **Article 66—27**

Il est strictement Interdit d'utiliser dans l'immeuble des tuyaux à gaz en caoutchouc flexible ; les raccords à gaz devront être en tuyaux rigides.

#### **Article 67—28 : Animaux**

- Les copropriétaires de même que leurs locataires ou leurs ayants-droit, ne pourront avoir d'autres animaux que des chiens, des chats ou des oiseaux domestiques.
- Les dégâts ou dégradations que pourraient causer ces animaux seront à la charge exclusive de leurs propriétaires, étant entendu que les dégâts, dégradations, nuisances que pourraient causer ces animaux seront à la charge exclusive de leur propriétaire, étant entendu que si le propriétaire de l'animal est un occupant non propriétaire, le propriétaire du bien sera débiteur solidaire des sommes dues au titre de réparations des éventuels dégâts causés par l'animal.
- ~~étant entendu~~ Au surplus que le syndic a tous pouvoirs pour prendre de sa seule autorité, le cas échéant en décidant seul de diligenter une procédure judiciaire, les mesures nécessaires dans le cas où ces animaux troubleraient la tranquillité de l'immeuble ou le repos de ses habitants, étant entendu que le syndic a tout pouvoir pour décider d'agir en justice pour obtenir un jugement condamnant le propriétaire de l'animal à éloigner ce dernier de la résidence, le cas échéant sous peine d'une astreinte en cas de non application du jugement à intervenir.

#### **Article 68—29**

- L'usage exagéré d'instruments sonores sera réprimé.

- L'usage de ces instruments est en principe limité entre dix heures du matin et dix heures et demie du soir.


## **SECTION IV - MORALITÉ ET TRANQUILLITÉ - BONNE TENUE DE L'IMMEUBLE**

### **Article 69— 30**

- Les appartements doivent être uniquement réservés à la résidence privée, sous réserve des dispositions relatives à l'appartement du rez-de-chaussée et aux appartements du premier étage.
- Les appartements ne pourront être occupés que par des personnes de bonne vie et mœurs qui doivent veiller à ne rien faire qui puisse nuire à la bonne tenue et qui soit contraire à la morale.
- Les copropriétaires, leurs locataires ou autres ayants droit devront veiller à ce que la moralité et la tranquillité de l'immeuble ne soient à aucun moment troublées par leur fait, celui des personnes de leur famille, des gens à leur service et de leurs locataires ou visiteurs le cas échéant.
- Les dispositions de cet article s'appliquent à tous les copropriétaires,

### **Article 70— 31 : Baux**

- ~~- Les baux d'appartements des étages deux et des étages supérieurs consentis par les propriétaires devront contenir une clause spéciale portant que l'appartement loué devra être affecté uniquement à la résidence privée, dans le cadre de l'article 58 du présent règlement et que tout acte du preneur qui serait en opposition avec ce caractère d'occupation entraînerait sans préjudice de tous dommages-intérêts, la déchéance judiciaire possible du bénéfice du bail aux torts du titulaire et l'expulsion de celui-ci. Tous pouvoirs sont ici donnés au syndic pour mettre le cas échéant, cette clause à exécution. La clause dont s'agit stipule en outre qu'elle vise non seulement tout acte qui serait contraire à l'usage de l'appartement proprement dit, mais également tout acte qui serait contraire à la morale et à la bonne tenue.~~
- ~~- Les baux devront également contenir la déclaration par les locataires, qu'ils réunissent toutes les conditions de moralité requise et qu'ils se soumettent sous la sanction ci-dessus précitée à l'obligation de remplir ponctuellement toutes les prescriptions imposées par le présent règlement, dont ils reconnaissent avoir pris connaissance entière.~~
- ~~- Les dispositions du présent article concernant la morale et la bonne tenue de l'immeuble s'appliquent à toutes les parties de l'immeuble.~~

- 
- Les baux consentis par les propriétaires de biens privés devront contenir une clause spéciale portant que tout acte du preneur, du sous-preneur ou cessionnaire de bail ou tout occupant, qui serait en opposition avec le caractère d'occupation, les dispositions des statuts et/ou les décisions de l'assemblée générale et/ou du règlement d'ordre intérieur, entraînera, sans préjudice à tous dommages et intérêts, la déchéance judiciaire possible du bénéfice du bail aux torts du titulaire, et à l'expulsion de celui-ci : le syndic avertira le propriétaire, bailleur et le preneur, le sous-preneur ou cessionnaire de bail ou tout occupant, du ou des actes commis par le preneur, le sous-preneur ou cessionnaire de bail ou tout occupant, en violation du caractère d'occupation, des statuts( acte de base et règlement générale de copropriété ) et/ou décisions de l'assemblée générale et/ou du règlement d'ordre intérieur, étant entendu que l'absence de modification de comportement du preneur, du sous-preneur ou cessionnaire de bail ou tout occupant, et l'absence de réaction du propriétaire, bailleur ...pour qu'il soit mis fin à ce comportement du preneur, du sous-preneur ou cessionnaire de bail ou tout occupant, entraînera l'intentement par le syndic, outre d'une action contre le locataire, du sous-preneur ou cessionnaire de bail ou tout occupant, d'une action contre le propriétaire, bailleur .....pour le faire condamner sous astreinte, à ne pas s'exécuter, à diligenter une procédure en résiliation de bail contre le locataire, du sous-preneur ou cessionnaire de bail ou tout occupant, et à ses torts.
  - Les baux devront contenir également la déclaration, par les locataires, qu'ils réunissent les conditions de moralité requises et qu'ils se soumettent, sous la sanction précitée.
  - Les propriétaires, bailleurs ... auront l'obligation d'aviser préalablement le syndic, de la date d'entrée ou de départ de leurs locataires ou occupants ainsi que les coordonnées de ces derniers, notamment pour pouvoir référer leur nom sur les nominettes des ascenseurs, boîte aux lettres et parlophones.
  - Les bailleurs, propriétaires ... seront tenus responsables du paiement de toutes sommes quelconques, en ce compris dommages et intérêts, qui pourraient être dues à l'association des copropriétaires par leurs locataires, tout visiteur des bailleurs ou des locataires, tout membre de personnel au service des bailleurs ou des locataires.
  - Tous pouvoirs sont ici donnés au syndic, pour mettre, le cas échéant, cette clause à exécution, de plein droit, sans devoir obtenir une autorisation préalable de l'assemblée générale.
  - Les propriétaires devront transmettre à la signature du bail, le règlement général de copropriété, le règlement d'ordre intérieur et les décisions d'assemblée générale qui les concernent aux locataires, puis ultérieurement les modifications concernant l'acte

de base, le RGC et le règlement d'ordre intérieur et les décisions d'assemblée générale qui les concernent, prises ultérieurement à la création du droit personnel.

- La présente disposition s'applique mutatis mutandis en cas de baux verbaux.

#### **Article 71— 32**

- Les propriétaires doivent imposer à leurs locataires, l'obligation d'assurer les risques locatifs et leur responsabilité à l'égard des autres copropriétaires de l'immeuble et des voisins.
- Ils devront remettre au syndic une copie des baux relatifs à Leur propriété et imposer à leurs locataires, les obligations résultant pour tout occupant, du règlement de copropriété, de l'acte de base; du règlement d'ordre intérieur et des décisions prises valablement par l'assemblée des copropriétaires.
- Par les présentes, mandat est donné au syndic de porter à la connaissance des locataires, les modifications au présent règlement, ainsi que les consignes de l'acte de base, du règlement général de copropriété ; du règlement d'ordre intérieur et des décisions de l'assemblée générale susceptibles de les intéresser.
- En cas d'inobservation de la charge de l'immeuble par un locataire ou cessionnaire de bail, le propriétaire, après second avertissement donné par le syndic sera tenu de demander la résiliation judiciaire du bail.

#### **Article 72— 33**

Les copropriétaires quels qu'ils soient et leur ayants-droit, devront satisfaire à toutes les charges de la ville, de police et de voirie.

#### **Article 73— 34 : Usage des appareils communs**

L'usage des appareils de chauffage et autres appareils communs et l'emploi de l'ascenseur seront réglementés par l'assemblée des propriétaires, l'utilisation de l'ascenseur pour les déménagements est interdite.

### **CHAPITRE IV : CHARGES ET RECETTES COMMUNES**

#### **Répartition des charges et des recettes communes**

#### **Article 33— 35**

- Les dépenses communes à l'ensemble de l'immeuble se répartissent en principe entre les copropriétaires et sauf les exceptions prévues à l'acte de base et/ou au présent règlement, proportionnellement au nombre de dix millièmes que chacun possède dans la copropriété.

#### **Article 34** **36**

- En principes les consommations individuelles d'eau, d'électricité, de calories pour le chauffage central s'il placé des décompteurs de calories, d'énergie quelconque et autres sont payées par le propriétaire. Des branchements avec compteurs seront établis dans chaque propriété privative pour les consommations de chaque fluide et les paiements des consommations indiquées par ces compteurs se feront directement par les divers propriétaires des administrations productrices de fluide.
- Lorsque l'établissement de compteurs individuels ne peut être, réalisé, la dépense correspondante entre dans les charges communes ou dans les charges du chauffage central.
- Lorsqu'une administration productrice de fluide exige l'établissement d'un compteur général de passage pour tout l'immeuble, la dépense totale est déterminée par l'indication de ce compteur général, réglée par les soins du syndic et répartie par ce dernier entre les copropriétaires sur la base des compteurs individuels des propriétés privatives.
- La pose des compteurs d'électricité et d'eau est à la charge exclusive des propriétaires des biens privatifs (il s'agit des compteurs privés),

#### **Article 37 : Cas particulier de l'appartement du rez-de-chaussée et des appartements du premier étage**

##### **Servitudes**

##### **1. Servitudes au profit de l'appartement du rez-de-chaussée**

- Il est stipulé à titre de servitude réelle et perpétuelle constituée par les présentes au profit de l'appartement du rez-de-chaussée, grevant les autres propriétés privatives de l'immeuble et la copropriété, le droit pour le propriétaire ou ses ayants droit, savoir :
  - g) d'apposer à son entrée particulière à l'endroit prévu à cet effet dans le porche de l'immeuble une plaque professionnelle ;
  - h) d'avoir des enseignes publicitaires, lumineuses ou non à l'intérieur de ses vitrines en façade principale ;
  - i) de disposer d'une enseigne extérieure, lumineuse ou non, au-dessus de ses locaux en façade principale, enseigne dont le niveau supérieur ne pourra dépasser le niveau de l'appartement du premier étage.

- La présentation et la composition des enseignes et plaques visées aux aliénas qui précèdent devront respecter le caractère principalement résidentiel de l'immeuble et recueillir l'approbation préalable de la Société SOLICO ou de ses ayants droit.
- Les taxes et impositions auxquelles le placement de ces enseignes et plaques donneraient lieu, ainsi que les frais d'assurances y relatifs, seront à la charge exclusive du propriétaire du fonds dominant.
- Il est expressément stipulé que l'appartement du rez-de-chaussée interviendra dans les charges de l'éclairage et de l'entretien du porche, du hall d'entrée et du hall d'accès pour une quotité égale à celle d'un appartement d'habitation.
- Par contre, il n'interviendra pas dans les dépenses d'entretien, de réparation et d'assurance de l'ascenseur.

## 2. Servitudes au profit des appartements du premier étage

- Il est stipulé à titre de servitude réelle et perpétuelle constituée par les présentes, au profit des appartements du premier étage et grevant les autres propriétés privatives de l'immeuble et la copropriété, que les propriétaires de ces appartements ou leurs ayants droit auront la faculté et le droit, sous réserve d'approbation préalable de la Société SOLICO, comparante ou de ses ayants-droit, à savoir l'assemblée générale ; qui reste seule juge de la décision à prendre, d'apposer une plaque professionnelle à l'endroit qui sera prévu à cet effet dans le porche de l'immeuble, ainsi qu'une enseigne publicitaire lumineuse ou non à l'intérieur des fenêtres en façade. La présentation et la composition de ces plaques professionnelles et enseignes publicitaires devront recueillir l'approbation préalable de la Société anonyme SOLICO ou de ses ayants-droit, à savoir l'assemblée générale.
- Les taxes et Impositions auxquelles donnerait lieu le placement de ces enseignes et plaques, ainsi que les frais d'assurances y relatifs, seront à la charge exclusive du propriétaire du fonds dominant.

### **Article 34 bis – 38 : Répartition des frais de chauffage**

- Les frais de chauffage visé au présent article portent uniquement sur les achats de combustibles (mazout).
- Les achats de mazout sont faits par la gérance ainsi que les paiements en résultant. La gérance répartit les montants de ces achats comme suit :
  - A. 40 % au prorata de la superficie, terrasse non comprise de chaque appartement, suivant indication de l'Architecte.

Ces 40 % se Justifient comme suit :

- 20 % en déperdition de calories, déperdition tenant compte du rendement des brûleurs des chaudières et des calories perdues dans la cheminée.
- 20 % affectés au chauffage des parties communes : conciergerie, hall d'entrée, cages d'escaliers et colonnes montantes et descendantes traversant les parties privatives.

B. 60 % au prorata des indications relevées aux compteurs de chaleur.

- Pendant la période de chauffage et notamment pendant les périodes d'hiver et de froid, les occupants devront veiller à maintenir dans les locaux une température normale et maintenir en conséquence suffisamment de radiateurs ouverts.

#### **Article 35— 39**

- Les charges nées des besoins communs de même que les charges d'entretien et de réparations communes, ainsi que les frais d'entretien des choses communes seront supportées par les copropriétaires proportionnellement à leur part dans le bien commun ~~fixée à l'article 9~~ **fixé à l'acte de base**, compte tenu des exceptions visées à l'acte de base et/ou au présent règlement.

#### **Article 36— 40**

- Sont rangées, les énumérations qui suivent n'étant qu'énonciatives et non limitatives, dans les dépenses communes à l'ensemble de l'immeuble, et supportées par les copropriétaires proportionnellement à leur part dans le bien commun ~~fixée à l'Article NEUF, compte tenu cependant des dispositions de l'article 19~~ **fixé à l'acte de base** relatives à la répartition des charges de la conciergerie et de l'article trente-quatre bis relatives à la répartition des frais de chauffage :

- 1) Les dépenses et frais d'entretien, de réparation et de renouvellement éventuel des choses et parties communes à l'ensemble de l'immeuble.
- 2) Les frais d'administration et de gérance, les frais d'assurance de l'immeuble, les charges de la conciergerie, le chauffage, l'électricité, l'eau pour la conciergerie.
- 3) Les charges de chauffage et les dépenses de fonctionnement, d'entretien et de réparation des installations de chauffage.
- 4) Les charges d'éclairage et d'entretien des porches, hall d'accès, et hall d'entrée, de la cage d'escaliers, des paliers d'accès et des dégagements, de réparations et d'assurance des ascenseurs.

5) Les consommations d'eau pour les parties communes.

6) Il est rappelé que l'appartement du rez-de-chaussée intervient dans les charges de l'éclairage et de l'entretien du porche, hall d'entrée, hall d'accès, de la résidence pour une quotité égale à celle d'un appartement d'habitation.

- Par contre, il n'intervient pas dans les dépenses d'entretien, de réparation et d'assurance de l'ascenseur.

## **Réparations**

### **Article 37 41**

Les réparations et travaux sont répartis en trois catégories :

- Réparations urgentes,

- Réparations indispensables mais non urgentes,

- Réparations et travaux non indispensables, **mais entraînant un agrément ou une amélioration**

### **Article 38 : Réparations urgentes**

— Pour les réparations présentant un caractère d'absolue urgence, telles que celles nécessitées par les inondations, les crevaisons des conduites d'eau, les courts-circuits, les canalisations d'électricité, les tuyauteries extérieures et gouttières, les dégâts de l'ascenseur, le syndic aura pleins pouvoirs pour les faire exécuter sans en demander l'autorisation de l'assemblée générale ; si l'autorisation de l'assemblée générale était toutefois demandée, l'assemblée générale devrait décider à la majorité absolue des voix.

### **Article 39 : Réparations indispensables mais non urgentes**

— Ces réparations sont décidées par le syndic ou par l'assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix pour les actes d'administration simple et par l'assemblée générale statuant à la majorité des trois/quarts des voix pour les actes allant au-delà de l'administration simple.

### **Article 40 : Réparations et travaux non indispensables mais entraînant un agrément ou une amélioration quelconque**

— Ces travaux et réparations ne pourront être décidés que par l'assemblée générale à la majorité des trois/quarts des copropriétaires. Si ces travaux et réparations ne s'appliquent qu'aux appartements résidentiels des étages ; la majorité devra être la même ; les frais étant bien entendu supportés par les copropriétaires : si les frais ne



~~devaient être supportés que par certains copropriétaires, la majorité devrait être de quatre/cinquièmes des voix.~~

#### **Article 41**

- ~~— Les copropriétaires devront donner accès par leur propriété, pour toutes réparations ou nettoyage des parties communes ; ceci s'applique spécialement aux conduites et canalisations diverses traversant l'immeuble.~~
- ~~— Aucun propriétaire ne pourra empêcher les canalisations communes ou celles qui sont destinées à desservir les autres propriétés privatives, qu'elles soient horizontales ou verticales, de passer par sa propriété ni empêcher la surveillance de ces canalisations et leur réparation.~~
- ~~— À moins qu'il ne s'agisse de réparations urgentes, cet accès ne pourra cependant être exigé du premier juillet au premier octobre. Tous les copropriétaires et occupants devront supporter les échafaudages nécessaires pour la réfection de la peinture ou le recrépissage des façades, la réparation des toitures, terrasses, etc.~~
- ~~— Les copropriétaires devront supporter sans indemnité toutes réparations aux choses communes qui seront décidées d'après les règles qui précèdent.~~
- ~~— Les frais de peinture et le recrépissage des façades sont considérés comme charges communes, le complexe en arrière bâtiment n'intervenant toutefois pas dans les frais.~~
- ~~— Éventuellement, les terrasses adjointes aux appartements du dernier étage de l'immeuble sont grevées d'une servitude d'accès afin de permettre la manœuvre des poulies à attacher aux potences fixées à la toiture, sauf urgence, un préavis de huit jours sera donné aux propriétaires intéressés en vue de l'utilisation des terrasses.~~

#### **Article 42 : Répartition des dépenses du téléphone**

- Les frais du téléphone commun s'il en existe un se répartiront par part égale, entre les propriétaires d'appartements, branchés au tableau de l'immeuble.
- Chaque propriétaire d'appartement est libre de se relier ou non au tableau de l'immeuble, ou directement au réseau général, en supportent lui-même les frais correspondants. Une prise de téléphone-État est prévue dans chaque appartement.
- Dans le cas de l'installation d'un appareil de type taximètre, les communications individuelles se règlent immédiatement par les intéressés au prix fixé par le syndic. Les frais d'installation de l'appareil et frais autres que les communications rentrent

dans les charges communes et sont supportés par part égale entre tous les copropriétaires d'appartements.

#### **Article 43 : Répartition des charges d'impôts**

À moins que les impôts relatifs à l'immeuble ne soient établis directement par les pouvoirs administratifs sur chaque propriété privative, ces impôts seront inclus dans les charges communes et répartis proportionnellement à la part ~~de~~ chaque propriétaire dans le bien commun fixée à l'article 19 à l'acte de base.

#### **Article 44 : Responsabilité civile et autres charges**

- La responsabilité du fait de l'immeuble (~~article 1386 du Code civil~~) et de façon générale toutes les charges de l'immeuble seront supportées, compte tenu, des dispositions des articles 19 15 et 33 35 à 36 40 du présent règlement en ce qui concerne les charges par tous les copropriétaires proportionnellement à leur part dans le bien commun fixée à l'article 19 à l'acte de base, pour autant évidemment qu'il s'agisse des choses communes.

#### **Article 45**

Dans le cas où un copropriétaire augmenterait les charges communes pour son usage personnel, il devra supporter seul cette augmentation.

Ainsi, l'AG du 9.2.2017 a décidé que les frais de repassages des différents intervenants après avoir prévenu le propriétaire seront à charge de ce dernier quand il y a des visites dans les appartements et que ceux-ci sont vides

#### **RECETTES**

#### **Article 46**

Dans le cas où des recettes communes seraient effectuées à raison des parties communes, elles seraient acquises à chaque propriétaire proportionnellement à sa part dans le bien commun fixée à l'article 19 à l'acte de base.

#### **ASSURANCE ET RECONSTRUCTION**

#### **Article 47**

Le fait que des polices d'assurances sont souscrites par la communauté, ne soustraira jamais celui des copropriétaires dont la responsabilité personnelle serait engagée, au recours à exercer contre lui par les copropriétaires, mais, moyennant surprime à charge dudit copropriétaire, les compagnies d'assurances devront couvrir cette responsabilité.

#### **Article 48**

- L'immeuble devra toujours être assuré régulièrement à une compagnie agréée par l'assemblée générale et pour les montants agréés par celle-ci l'assemblée générale sera tenue de respecter les premiers contrats souscrits pour le compte commun dès le commencement des travaux par la SOCIÉTÉ LIÉGEOISE DE CONSTRUCTION, SOLICO, constructeur, sous réserve de vérification des capitaux assurés.
- L'assurance, tant des choses privatives, à l'exclusion des meubles, que des choses communes, sera faite à la même compagnie, par tous les copropriétaires et par les soins du syndic contre l'incendie, la foudre, les accidents causés par l'électricité, le recours éventuel des voisins et la perte des loyers, le tout pour les sommes à déterminer par l'assemblée générale.
- Le syndic devra faire, quant à l'assurance de la Résidence Musigny toutes les diligences nécessaires ; il acquittera les primes comme charges communes, remboursables dans la proportion de la part de chacun dans le bien commun (~~l'article 49~~ **fixé à l'acte de base**).

#### **Article 49**

Les copropriétaires seront tenus de prêter le concours qui leur serait demandé pour la conclusion des assurances et de signer les actes nécessaires.

Chaque propriétaire aura droit à un exemplaire des polices.

#### **Article 50**

- Si une surprime est due pour toute cause personnelle à l'un des copropriétaires, cette surprime sera à sa charge exclusive.

#### **Article 51**

- Chaque propriétaire et occupant doit assurer personnellement et à ses frais son mobilier à une compagnie solvable, contre l'Incendie, la foudre, l'électricité, les risques locatifs et les risques de voisinage,
- Il doit justifier de cette assurance et du paiement régulier des primes à toute demande du syndic.

#### **Article 52**

- En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu de la police seront encaissées par le syndic en présence de deux copropriétaires, à charge d'en effectuer le dépôt en banque ou ailleurs dans les conditions à déterminer par cette assemblée.

## Article 53

- L'utilisation de ces indemnités sera réglée comme suit :

a) ~~si le sinistre est partiel, la reconstruction ne pourra être décidée que si elle est décidée à la majorité des quatre/cinquièmes des voix ; dans ce cas, le syndic emploiera l'indemnité par lui encaissée à la remise en état des lieux sinistrés.~~

~~Si l'indemnité est insuffisante pour faire face à la remise en état, le supplément sera recouvré par le syndic à charge de tous les propriétaires, proportionnellement à leur part dans le bien commun fixée l'article 19 à l'acte de base, sauf leur recours contre celui d'entre eux qui profitera de la reconstruction.~~

~~Si l'indemnité est supérieure aux dépenses de la remise en état, l'excédent est acquis aux copropriétaires susvisés au prorata de leur part dans le bien commun fixé à l'article 19 à l'acte de base.~~

b) ~~Si le sinistre est total, la reconstruction ne sera possible que si elle est décidée à l'unanimité des copropriétaires ; dans ce cas, l'indemnité sera employée à la reconstruction de l'immeuble.~~

~~En cas d'insuffisance de l'indemnité pour l'acquit des travaux de reconstruction, le supplément sera à la charge des copropriétaires, dans la proportion des quotes-parts de chacun dans le bien commun fixées l'article 19 à l'acte de base et exigible dans les trois mois de l'assemblée qui aura déterminé ce supplément. Les intérêts au taux légal courront de plein droit, à défaut de versement dans ledit délai.~~

~~Si l'immeuble n'est pas reconstruit, l'indivision prendra fin si l'assemblée générale le décide à l'unanimité des copropriétaires et les choses communes seront partagées ou licitées. L'indemnité d'assurance ainsi que le produit de la licitation seront partagés entre les copropriétaires dans la proportion de leur part dans le bien commun fixée l'article 19 à l'acte de base.~~

~~L'assemblée générale décide de la démolition et de la reconstruction totale de l'immeuble pour des raisons de salubrité ou de sécurité ou de coût excessif par rapport à valeur de l'immeuble existant d'une mise en conformité de l'immeuble aux dispositions légales.~~

~~La décision est prise au minimum à la majorité des quatre cinquièmes des voix.~~

~~Si la décision est prise à l'unanimité de tous ceux qui disposent du droit de vote à l'assemblée générale, l'association des copropriétaires ne doit pas saisir le Juge de Paix, comme dit ci-dessus.~~

~~En cas destruction totale ou partielle, les indemnités représentatives de l'immeuble détruit sont affectées par priorités à la reconstruction lorsque celle-ci est décidée.~~

~~Sans préjudice des actions exercées contre le propriétaire, l'occupant ou le tiers, responsable du sinistre, les copropriétaires sont tenus, en cas de reconstruction ou de remise en état, de participer aux frais en proportion de leur quote-part dans la copropriété.~~

- L'assemblée générale décide :

\* à la majorité des 4/5èmes de la reconstruction de l'immeuble ou de la remise en état de la partie endommagée en cas de destruction partielle

\* de la démolition et de la reconstruction totales de l'immeuble pour des raisons de salubrité ou de sécurité ou de coût excessif par rapport à valeur de l'immeuble existant d'une mise en conformité de l'immeuble aux dispositions légales.

La décision est prise au minimum à la majorité des quatre cinquièmes des voix, étant entendu que :

- si l'unanimité n'est pas atteinte, l'ACP doit saisir le juge de paix, dans un délai de 4 mois, à compter de la date à laquelle l'AG a eu lieu. L'action est dirigée contre tous les copropriétaires qui, disposant du droit de vote à l'AG, n'ont pas approuvé la décision. L'exécution de la décision de l'AG est suspendue jusqu'à la décision judiciaire passée en force de chose jugée, constatant la légalité de la décision de l'AG

Un copropriétaire peut abandonner, contre compensation, son lot en faveur des autres copropriétaires, si la valeur de celui-ci est inférieure à la quote-part qu'il devait prendre en charge dans le coût total des travaux. A défaut d'accord, la compensation est déterminée par le juge en fonction de la valeur vénale actuelle du lot concerné, abstraction faite de la décision de l'assemblée générale

- si la décision est prise à l'unanimité de tous ceux qui disposent du droit de vote à l'assemblée générale, l'association des copropriétaires ne doit pas saisir le Juge de Paix, comme dit ci-dessus.

\* à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, de la démolition et de la reconstruction totales de l'immeuble, lorsqu'elles ne sont pas dues par des raisons de salubrité ou de sécurité ou de coût excessif par rapport à valeur de l'immeuble existant d'une mise en conformité de l'immeuble aux dispositions légales.

- En cas destruction totale ou partielle, les indemnités représentatives de l'immeuble détruit sont affectées par priorités à la reconstruction lorsque celle-ci est décidée.

- Sans préjudice des actions exercées contre le propriétaire, l'occupant ou le tiers, responsable du sinistre, les copropriétaires sont tenus, en cas de reconstruction ou de remise en état, de participer aux frais en proportion de leur quote-part dans la copropriété.

En cas d'insuffisance de l'indemnité pour l'acquit des travaux de reconstruction, le supplément sera à la charge des copropriétaires dans la proportion des droits de copropriété de chacun et exigible dans les trois mois de l'assemblée qui aura

a mis en forme : Non Surlignage

déterminé ce supplément, les intérêts au taux légal courant de plein droit et sans mise en demeure, à défaut de versement dans ledit délai.

- Si l'immeuble n'est pas reconstruit, l'indivision prendra fin si l'assemblée générale le décide à l'unanimité des copropriétaires et les choses seront partagées ou l'indemnité d'assurance ainsi que le produit de la licitation éventuelle, seront alors partagés entre les copropriétaires dans la proportion de leurs droits respectifs établis par le présent règlement.


a mis en forme : Non Surlignage

#### **Article 54**

- Si des embellissements ont été effectués par des propriétaires à leurs propriétés privatives, il leur appartient de les assurer à leurs frais à la compagnie assurant l'immeuble ; ils pourront néanmoins les assurer sur la police générale, mais à charge d'en supporter les surprimes et sans que les autres copropriétaires aient à intervenir dans le financement des frais de reconstruction éventuelle.
- Les propriétaires qui, contrairement à l'avis de la majorité, estimeront que l'assurance est faite pour un chiffre insuffisant, auront toujours la faculté de faire pour leur compte personnel, une assurance complémentaire à la compagnie assurant l'immeuble, à condition d'en supporter toutes les charges et primes.
- Dans les deux cas, les propriétaires intéressés auront seuls droits à l'excédent d'indemnité qui pourrait être alloué par suite de cette assurance complémentaire et ils en disposeront en pleine liberté.

#### **Article 55 : Accidents**

- Une assemblée devra être contractée et régulièrement maintenue en vigueur par les soins du syndic contre les accidents pouvant survenir à l'utilisation de l'ascenseur, que la victime soit l'un des occupants de l'immeuble ou qu'elle soit un étranger. Cette assurance couvrira également les dégâts matériels à résulter de cette utilisation.
- Les charges de cette assurance dont le montant est fixé par l'assemblée générale, incomberont aux copropriétaires des appartements étages, les appartements et complexe en arrière bâtiment du rez-de-chaussée n'intervenant pas dans ces charges.

- 
- Les primes seront payées par le syndic et supportées dans la proportion des quotes-parts de chacun des propriétaires intéressés dans les charges prévues à l'article ~~36~~ **40**, numéro 4.

#### **Article 56**

- Une assurance sera également contractée et régulièrement maintenue en vigueur par les soins du syndic contre les accidents de travail pouvant survenir au concierge et à ses aides et, en général, à tout le personnel employé dans l'immeuble pour le compte commun des copropriétaires.
- Une assurance sera également contractée par les soins du syndic et régulièrement maintenue en vigueur contre tout accident pouvant survenir dans les parties communes à un visiteur ou fournisseur quelconque.
- Les montants de ces assurances seront fixés par l'assemblée générale.
- Les primes des polices prévues au présent article seront payées par le syndic et supportées par tous les copropriétaires sans exception dans la proportion de leur part dans le bien commun fixée à ~~l'article 9~~ **à l'acte de base**.



#### **Article 57**

- Il sera également contracté une police d'assurances pour couvrir la responsabilité civile du fait de l'immeuble et de ses accessoires et de garantir tant le occupants et les propriétaires que les tiers.
- Elle sera souscrite par les soins du syndic et, pour les capitaux à détermine par l'assemblée généra le des copropriétaires.
- Les primes constitueront une charge commune à tous les copropriétaires sans exception.

#### **DISSOLUTION — LIQUIDATION**

##### **Article 57 bis**

##### **Art. 577-12 du Code civil**

~~L'association des copropriétaires est dissoute dès le moment où cesse l'état d'indivision, pour quelque cause que ce soit.~~

~~La destruction, même totale, de l'immeuble au du groupe d'immeubles bâtis n'entraîne pas, à elle seule, la dissolution de l'association.~~

~~L'assemblée générale des copropriétaires ne peut dissoudre l'association qu'à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires. Cette décision est constatée par acte authentique.~~



~~Le juge prononce la dissolution de l'association des copropriétaires, à la demande de tout intéressé pouvant faire état d'un juste motif.~~

#### **Art. 577.13 du Code civil**

~~§1. L'association des copropriétaires est, après sa dissolution, réputée subsister pour sa liquidation.~~

~~Toutes les pièces émanant d'une association de copropriétaires dissoute mentionnent qu'elle est en liquidation.~~

~~§2. Pour autant qu'il n'en soit pas disposé autrement dans les statuts ou dans une convention, l'assemblée générale des copropriétaires détermine le mode de liquidation et désigne un ou plusieurs liquidateurs.~~

~~Si l'assemblée générale reste en défaut de procéder à ces désignations, le syndic est chargé de liquider l'association.~~

~~§3. Les articles 186 à 188, 190 à 195, §1er, et 57 du Code des sociétés sont applicables à la liquidation de l'association des copropriétaires.~~

~~§4. La clôture de la liquidation est constatée par acte notarié transcrit à la conservation des hypothèques.~~

~~Cet acte contient :~~

~~1° l'endroit désigné par l'assemblée générale, où les livres et documents de l'association des copropriétaires seront conservés pendant cinq ans ou moins ;~~

~~2° les mesures prises en vue de la consignation des sommes et valeurs, revenant aux créanciers ou aux copropriétaires et dont la remise n'a pu leur être faite.~~

~~§5. Toutes actions contre des copropriétaires, l'association des copropriétaires, le syndic et les liquidateurs se prescrivent par cinq ans, à compter de la transcription prévue au §4.~~

### **CESSIONS**

#### **Article 57 ter**

##### **Art 577-11 3.94 du Code civil**

~~§1<sup>er</sup> Dans la perspective de la cession du droit de propriété d'un lot, le Notaire instrumentant, toute personne agissant en tant qu'intermédiaire professionnel ou le cédant, selon le cas, transmet au cessionnaire, avant la signature de la convention ou, le cas échéant, de l'offre d'achat ou de la promesse d'achat, les informations et documents suivants, que le syndic lui communique sur simple demande, dans un délai de quinze jours :~~

~~1° le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve, au sens du §5, alinéas 2 et 3 ;~~

~~2° le montant des arriérés éventuels dus par le cédant ;~~

~~3° la situation des appels de fonds, destinés au fonds de réserve et décidés par l'assemblée générale avant la date certaine du transfert de la propriété ;~~

~~4° le cas échéant, le relevé des procédures judiciaires en cours relatives à la copropriété ;~~

~~5° les procès-verbaux des assemblées générales ordinaires et extraordinaires des trois dernières années, ainsi que les décomptes périodiques des charges des deux dernières années ;~~

~~6° une copie du dernier bilan approuvé par l'assemblée générale de l'association des copropriétaires.~~

~~À défaut de réponse du syndic dans les quinze jours de la demande ; le Notaire, toute personne agissant en tant qu'intermédiaire professionnel ou le cédant, selon le cas, avise les parties de la carence de celui-ci.~~

~~§2 cas de cession du droit de propriété d'un lot entre vifs ou pour cause de mort le Notaire instrumentant demande au syndic de l'association des copropriétaires, par lettre recommandée et La Poste, de lui transmettre les informations et documents suivants :~~

~~1° le montant des dépenses de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection décidées par l'assemblée générale ou le syndic avant la date certaine du transfert de la propriété mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;~~

~~2° un état des appels de fonds approuvés par l'assemblée générale des copropriétaires avant la date certaine du transfert de propriété et le coût des travaux urgents dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;~~

~~3° un état des frais liés à l'acquisition de parties communes, décidés par l'assemblée générale avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;~~

~~4° un état des dettes certaines dues par l'association des copropriétaires à la suite de litiges nés avant la date certaine du transfert de la propriété, Mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date.~~

~~Les documents énumérés au §1er sont demandés par le Notaire au syndic de la même manière s'ils ne sont pas encore en la possession du copropriétaire entrant.~~

~~Le Notaire transmet ensuite les documents au cessionnaire.~~

~~À défaut de réponse du syndic dans les trente jours de la demande, le Notaire avise les parties de la carence de celui-ci.~~

~~Sans préjudice de conventions contraires entre parties concernant la contribution à la dette, le copropriétaire entrant supporte le montant des dettes mentionnées à l'alinéa 1er, 1°, 2°, 3° et 4°, Les charges ordinaires sont supportées par le copropriétaire entrant à partir du jour où il a joui effectivement des parties communes.~~

~~Toutefois, en cas de cession du droit de propriété, le cessionnaire est tenu de payer les charges extraordinaires et les appels de fonds décidés par l'assemblée générale des~~

~~copropriétaires, si celle-ci e eu lieu entre la conclusion de la convention et la passation de l'acte authentique et s'il disposait d'une procuration pour y assister.~~

~~§3 En cas de cession ou de démembrement de droit de propriété sur un lot privatif, le Notaire instrumentant informe le syndic de la date de la passation de l'acte, de l'identification du lot privatif concerné, de l'identité et de l'adresse actuelle et, le cas échéant, future des personnes concernées.~~

~~§4 Les frais de transmission des informations requises en vertu des §1<sup>er</sup> et 2 sont à charge du copropriétaire cédant.~~

~~§5 En cas de transmission de la propriété d'un lot :~~

~~1° le copropriétaire sortant est créancier de l'association des copropriétaires pour la partie de sa quote part dans le fonds de roulement correspondant à la période durant laquelle il n'a pas joui effectivement des parties communes ; le décompte est établi par le syndic ;~~

~~2° sa quote part dans le fonds de réserve demeure la propriété de l'association.~~

~~On entend par « fonds de roulement », la somme des avances faites par les copropriétaires, à titre de provision, pour couvrir les dépenses périodiques telles que les frais de chauffage et d'éclairage des parties communes, les frais de gérance et de conciergerie.~~

~~On entend par « fonds de réserve », la somme des apports de fonds périodiques destinés à faire face à des dépenses non périodiques, telles que celles occasionnées par le renouvellement du système de chauffage, la réparation ou le renouvellement d'un ascenseur ou la pose d'une nouvelle chape de toiture.~~

~~Lors de la signature de l'acte authentique, le Notaire instrumentant doit retenir, sur le prix de la cession, les arriérés des charges ordinaires et extraordinaires dus par le cédant. Toutefois, le Notaire instrumentant devra préalablement payer les créanciers privilégiés, hypothécaires, ou ceux qui lui auraient notifié une saisie arrêt ou une cession de créance.~~

~~Si le cédant conteste ces arriérés, le Notaire instrumentant en avise le syndic par lettre recommandée à La Poste envoyée dans le trois jours ouvrables qui suivent la passation de l'acte authentique constatant la cession.~~

~~À défaut de saisie arrêt conservatoire ou de saisie arrêt exécution notifiée dans les vingt jours ouvrables qui suivent la passation dudit acte, le Notaire peut valablement payer le montant des arriérés au cédant.~~

## **DESTINATION DES LOGAUX**

### **Article 58**

~~Il est ici rappelé que les appartements du premier étage peuvent être affectés à des bureaux, à l'exercice de professions ou à des cabinets médicaux.~~

a) Disposition particulière concernant l'appartement du rez-de-chaussée

~~Cet appartement, s'il est affecté à des fins commerciales est destiné et limité à des commerces dont la nature est précisée ci-après.~~

~~Il est stipulé qu'est prohibé dès à présent et définitivement l'exercice dans cet appartement de tous commerces quelconques, susceptibles de provoquer des bruits qui pourraient troubler la tranquillité des autres copropriétaires, de répandre des odeurs désagréables ou qui seraient incompatibles avec le caractère de bonne tenue et le bel aspect que la Société comparante entend réserver à la résidence.~~

~~Le Société SOLICO, comparante, ou ses ayants droit, à savoir l'assemblée générale, pourra toujours proscrire l'exercice de commerce qu'elle estimerait nuire à ce caractère.~~

~~À cette fin, le genre de commerces à exercer dans cet appartement sera soumis à l'approbation préalable et essentielle de la Société SOLICO comparante ou de ses ayants-cause, à savoir l'assemblée générale, lesquels resteront seuls juges de la décision à prendre.~~

~~— À l'exception de l'appartement du rez-de-chaussée et des appartements du premier étage dont les destinations ont été ci-avant précisées, l'immeuble est destiné à servir de « résidence privée » ce terme étant employé par opposition à « usage de bureaux » ou « locaux commerciaux » ou « ateliers » ce que sa destination même cherche éviter.~~

~~— Il ne pourra jamais être toléré dans l'immeuble :~~

- ~~1) aucun établissement insalubre, dangereux, incommode ou immoral ;~~
- ~~2) aucun établissement commercial ou industriel de quelque nature que ce soit ;~~
- ~~3) aucun établissement qui, par le bruit, l'odeur ou les émanations pourraient nuire aux voisins et aux copropriétaires ;~~
- ~~4) aucun moteur à l'intérieur des appartements et locaux, autres que ceux destinés à l'usage ménager ou à l'exercice des professions exercées dans les appartements du rez-de-chaussée et du premier étage : ces appareils devront être munis obligatoirement d'un dispositif antiparasite ;~~
- ~~5) aucune pension de famille, aucune location professionnelle de meublés ;~~
- ~~6) aucune réunion publique, aucun débit de boissons ;~~

~~7) aucun bureau de perception ou d'imposition, aucun consulat ;~~

~~8) aucun institut de culture physique, de gymnastique, de massage ;~~

~~9) aucun professorat de chant, d'instrument de musique ou de danse ; 10) aucun salon de coiffure, Institut de beauté ou similaire.~~

~~— Ces exemples sont donnés à titre indicatif mais non limitatif. Les médecins ne sont admis à exercer leur profession que dans les appartements du rez-de-chaussée et du premier étage.~~

**Règlement d'ordre intérieur**  
**De la Résidence Mussigny**  
**Boulevard d'Avroy, 77 — 4000 Liège**

### **Article 59**

- ~~Il est arrêté entre tous les copropriétaires d'appartements résidentiels, un règlement d'ordre intérieur obligatoire pour eux et leurs ayants droit et qui ne pourra être modifié que par l'assemblée générale des copropriétaires statuant aux conditions légales de quorum et de vote.~~
- ~~Les dispositions de ce règlement d'ordre intérieur sont applicables, sauf clauses contraires, à l'appartement du rez-de-chaussée et à l'appartement du premier étage.~~
- ~~Les modifications de ce règlement d'ordre intérieur devront figurer à leurs dates, dans les procès-verbaux des assemblées générales et être en outre insérées dans un livre spécial « LIVRE DE GÉRANCE » tenu par le syndic et qui contiendra, d'un même contexte, le statut de l'immeuble ; le règlement d'ordre intérieur et les modifications y apportées.~~

## **SECTION I -- ENTRETIEN**

### **Article 60**

- ~~Les travaux de peinture aux façades, tant derrière que devant, y compris les châssis, garde-corps et persiennes, devront être faits aux époques fixées suivant un plan établi par l'assemblée générale et sous les directives du syndic.~~
- ~~Le syndic surveille l'emploi et l'entretien des balcons et des terrasses, prend toutes mesures et décisions de tous travaux à cet effet. Quant aux autres travaux relatifs aux parties privées dont l'entretien intéresse l'harmonie de l'immeuble ils devront être effectués par chaque propriétaire en temps utile, de manière telle que l'immeuble conserve son aspect de soin et de bon entretien ; ceci s'applique à tous les copropriétaires de l'immeuble.~~

### **Article 61**

~~Les propriétaires devront faire ramoner les cheminées, poêles, fourneaux dépendant des lieux qu'ils occupent, toutes les fois qu'il sera nécessaire, et en tout cas, au moins une fois l'an pour ceux dont ils font usage. Ils devront en justifier au syndic. Cet article s'applique à tous les copropriétaires de l'immeuble.~~

## **SECTION II -- ASPECT**

### **Article 62**

- ~~Les copropriétaires ne pourront mettre aux fenêtres, sur les balcons ou terrasses de la façade principale, dans les escaliers, vestibules et passages, ni enseignes ou~~

~~réclames, garde-manger, linge ou autres objets, à l'exclusion toutefois des enseignes ayant pour objet la vente ou la location de leurs appartements.~~

~~— Étant toutefois rappelé à nouveau que les droits à la publicité par enseignes et plaques professionnelles ont été réglées par l'acte de base en ce qui concerne les appartements du rez-de-chaussée et du premier étage.~~

~~— Il sera permis d'apposer sur la porte particulière de l'appartement une plaque indiquant le nom et la profession de l'occupant.~~

~~— À la porte d'entrée et dans le bail d'accès, il ne peut être placé de plaque professionnelle sauf stipulations spéciales dans l'acte de base, sans autorisation de l'assemblée générale et aux conditions qu'elle déterminera. Dans l'entrée, chacun disposera d'une boîte aux lettres sur laquelle pourra figurer le nom et la profession de son titulaire et l'étage où se trouve l'appartement qu'il habite.~~

~~— Il est interdit de sécher des linges aux fenêtres ou sur les terrasses et de laisser couler ou rejaillir de l'eau sur les étages inférieurs.~~

~~— Les rideaux obligatoirement posés aux fenêtres seront d'un modèle unique déterminé par les copropriétaires, modèle qui devra être strictement respecté.~~

~~— Les battants de la porte à rue du porche d'accès de la Résidence pourront être maintenus ouverts pendant la semaine jusqu'à dix-neuf heures.~~

### **SECTION III — ORDRE INTÉRIEUR**

#### **Article 63**

~~Les copropriétaires ne pourront scier, fendre ou casser du bois dans les parties communes et sur les balcons et terrasses.~~

#### **Article 64**

~~Les parties communes et notamment le porche et le hall d'entrée, les dégagements, les escaliers, paliers et couloirs devront être maintenus libres en tout temps. Il ne pourra, en conséquence, jamais y être accroché quoi que ce soit.~~

#### **Article 65**

~~— Il ne pourra être fait dans les couloirs et sur les paliers aucun travail de ménage tels que brossage de tapis, literies, habits et meubles, cirage de chaussures, etc.~~

~~— Il ne pourra être fait ni lavage, ni étendage de linge sur les balcons et terrasses extérieurs.~~



#### **Article 66**

~~Il est strictement interdit d'utiliser dans l'immeuble des tuyaux à gaz en caoutchouc flexible ; les raccords à gaz devront être en tuyaux rigides.~~

#### **Article 67**

~~— Les copropriétaires de même que leurs locataires ou leurs ayants-droit, ne pourront avoir d'autres animaux que des chiens, des chats ou des oiseaux domestiques. Les dégâts ou dégradations que pourraient causer ces animaux seront à la charge exclusive de leurs propriétaires, étant entendu au surplus que le syndic a tous pouvoirs pour prendre de sa seule autorité, le cas échéant en décidant seul de diligenter une procédure judiciaire, les mesures nécessaires dans le cas où ces animaux troubleraient la tranquillité de l'immeuble ou le repos de ses habitants.~~

#### **Article 68**

~~L'usage exagéré d'instruments sonores sera réprimé. L'usage de ces instruments est en principe limité entre dix heures du matin et dix heures et demie du soir.~~

### **SECTION IV – MORALITÉ ET TRANQUILLITÉ – BONNE TENUE DE L'IMMEUBLE**

#### **Article 69**

- ~~— Les appartements doivent être uniquement réservés à la résidence privée, sous réserve des dispositions relatives à l'appartement du rez-de-chaussée et aux appartements du premier étage.~~
- ~~— Les appartements ne pourront être occupés que par des personnes de bonne vie et mœurs qui doivent veiller à ne rien faire qui puisse nuire à la bonne tenue et qui soit contraire à la morale.~~
- ~~— Les copropriétaires, leurs locataires ou autres ayants droit devront veiller à ce que la moralité et la tranquillité de l'immeuble ne soient à aucun moment troublées par leur fait, celui des personnes de leur famille, des gens à leur service et de leurs locataires ou visiteurs le cas échéant.~~
- ~~— Les dispositions de cet article s'appliquent à tous les copropriétaires,~~

#### **Article 70**

- ~~— Les baux d'appartements des étages deux et des étages supérieurs consentis par les propriétaires devront contenir une clause spéciale portant que l'appartement loué devra être affecté uniquement à la résidence privée, dans le cadre de l'article~~

~~cinquante huit du présent règlement et que tout acte du preneur qui serait en opposition avec ce caractère d'occupation entraînerait sans préjudice de tous dommages-intérêts, la déchéance judiciaire possible du bénéfice du bail aux torts du titulaire et l'expulsion de celui-ci. Tous pouvoirs sont ici donnés au syndic pour mettre le cas échéant, cette clause à exécution. La clause dont s'agit stipule en outre qu'elle vise non seulement tout acte qui serait contraire à l'usage de l'appartement proprement dit, mais également tout acte qui serait contraire à la morale et à la bonne tenue.~~

- ~~— Les baux devront également contenir la déclaration par les locataires, qu'ils réunissent toutes les conditions de moralité requise et qu'ils se soumettent sous la sanction ci-dessus précitée à l'obligation de remplir ponctuellement toutes les prescriptions imposées par le présent règlement, dont ils reconnaissent avoir pris connaissance entière.~~
- ~~— Les dispositions du présent article concernant la morale et la bonne tenue de l'immeuble s'appliquent à toutes les parties de l'immeuble.~~

#### **Article 71**

- ~~— Les propriétaires doivent imposer à Leurs locataires, l'obligation d'assurer les risques locatifs et leur responsabilité à l'égard des autres copropriétaires de l'immeuble et des voisins.~~
- ~~— Ils devront remettre au syndic une copie des baux relatifs à Leur propriété et imposer à leurs locataires, les obligations résultant pour tout occupant, du règlement de copropriété et des décisions prises valablement par l'assemblée des copropriétaires.~~
- ~~— Par les présentes, mandat est donné au syndic de porter à la connaissance des locataires, les modifications au présent règlement, ainsi que les consignes et les décisions de l'assemblée générale susceptibles de les intéresser.~~
- ~~— En cas d'inobservation de la charge de l'immeuble par un locataire ou cessionnaire de bail, le propriétaire, après second avertissement donné par le syndic sera tenu de demander la résiliation judiciaire du bail.~~

#### **Article 72**

~~Les copropriétaires quels qu'ils soient et leur ayants-droit, devront satisfaire à toutes les charges de la ville, de police et de voirie.~~

### **Article 73 : Usage des appareils communs**

~~L'usage des appareils de chauffage et autres appareils communs et l'emploi de l'ascenseur seront réglementés par l'assemblée des propriétaires, l'utilisation de l'ascenseur pour les déménagements est interdite.~~

## **SECTION V - CONCIERGE**

### **Article 74**

- ~~— Le concierge assure le gardiennat de la résidence et veille à la fermeture des accès. Le service du concierge consistera notamment :~~
  - ~~— à tenir en parfait état de propreté tous les lieux communs : porche d'entrée, escaliers, cours, poignées et ferrures des portes d'entrée, vitrage des escaliers, paliers et hall d'accès à l'ascenseur ;~~
  - ~~— à assurer l'évacuation des ordures ménagères des appartements ;~~
  - ~~— à faire visiter les appartements en cas de location ou vente ;~~
  - ~~— son service comportera plus généralement tout ce qui est d'usage dans les maisons bien tenues,~~

### **Article 75**

- ~~— Le syndic, de même que le concierge, seront dépositaires des clefs des robinets des colonnes montantes et chargés de fermer ceux-ci en cas d'accidents et de vider les eaux en cas de gelée. Ces clefs devront être conservées dans une armoire vitrée au bureau de la gérance ou dans la loge de la conciergerie. Les habitants de l'immeuble pourront y avoir accès sous leur responsabilité, en cas d'absence du syndic ou du concierge et d'urgence absolue.~~
- ~~— Le concierge devra se conformer à tous les ordres qu'il recevra du syndic dont il dépend, organe de l'association des copropriétaires.~~

### **Article 76**

- ~~— Le syndic sera tenu de congédier un concierge, si l'assemblée générale des copropriétaires intéressés le décidait ; à son défaut, le congé sera valablement donné par la personne désignée par l'assemblée dans le cadre d'une délégation de pouvoirs, dans les conditions prévues par la loi.~~

## **SECTION VI - GÉRANCE**

### **Article 77**

- ~~— Il y aura un syndic chargé de la surveillance de l'immeuble.~~
- ~~— Jusqu'à l'expiration de la première année qui suit celle endéans laquelle aura lieu l'achèvement de l'immeuble, la gérance de l'immeuble sera exercée par la SOCIÉTÉ LIÉGEOISE DE CONSTRUCTION, SOLICO ou son délégué.~~
- ~~— Cette gérance sera rémunérée.~~
- ~~— Ensuite, le syndic sera élu par l'assemblée générale qui pourra le choisir parmi les copropriétaires, soit en dehors d'eux.~~
- ~~— Si le syndic est un des copropriétaires et s'il n'est pas appointé, il pourra s'adjoindre un secrétaire pour la tenue des écritures. Les émoluments du syndic ou de son secrétaire, fixés par l'assemblée générale constitueront des frais communs.~~
- ~~— Le règlement de copropriété doit comprendre :
  - ~~— le mode de nomination d'un syndic ;~~
  - ~~— l'étendue de ses pouvoirs,~~
  - ~~— la durée de son mandat : la durée légale est de maximum trois ans~~
  - ~~— les modalités de renouvellement de~~
  - ~~— les modalités du renon éventuel de son contrat.~~~~
- ~~— Si l'association des copropriétaires révoque le syndic ou résilie le contrat avant son terme sans pouvoir justifier d'un motif grave, elle sera redevable au syndic de la moitié des honoraires calculés jusqu'au terme du contrat mais sans qu'ils puissent dépasser les honoraires dus pour une année entière. Cette indemnité est payable au syndic dans les 15 jours de la décision de révocation ou de résiliation.~~
- ~~— Si le syndic résilie le contrat avant son terme sans pouvoir justifier d'un motif grave, il sera redevable à l'association des copropriétaires de la moitié des honoraires calculés jusqu'au terme du contrat mais sans qu'ils puissent dépasser les honoraires dus pour une année entière. Cette indemnité est payable à l'association des Copropriétaires dans les 15 jours de la décision de résiliation~~
- ~~— les obligations consécutives à la fin de sa mission.~~

### **Article 78**

#### **Art. 577-8 du Code civil**

~~Lorsqu'il n'est pas désigné par le règlement de copropriété, le syndic est nommé par la première assemblée générale ou, à défaut, par décision du Juge, à la requête de tout copropriétaire ou de tout tiers ayant un intérêt.~~

~~Les dispositions régissant la relation entre le syndic et l'association des copropriétaires figurent dans un contrat écrit.~~

~~S'il a été désigné dans le règlement de copropriété, son mandat expire de plein droit lors de la première assemblée générale.~~

~~Le mandat du syndic ne peut excéder trois ans, mais peut être renouvelé par décision expresse de l'assemblée générale. Le seul fait de ne pas renouveler ce mandat ne peut donner lieu à une indemnité.~~

~~Sous réserve d'une décision expresse de l'assemblée générale, il ne peut souscrire aucun engagement pour un terme excédant, la durée de son mandat.~~

~~§1— Un extrait de l'acte portant désignation ou nomination du syndic est affiché, dans les huit jours à dater de la prise de cours de sa mission, de manière inaltérable et visible à tout moment à l'entrée de l'immeuble, siège de l'association des copropriétaires. L'extrait indique, outre la date de la désignation ou de la nomination, les nom, prénoms, profession et domicile du syndic ou, s'il s'agit d'une société, sa forme, sa dénomination sociale, son siège social ainsi que son numéro d'entreprise si la société est inscrite à la Banque Carrefour des Entreprises. Il doit être complété par toutes autres indications permettant à tout intéressé de communiquer avec le syndic sans délai et notamment le lieu où le règlement d'ordre intérieur et le registre des décisions de l'assemblée générale peuvent être consultés. L'affichage de l'extrait se fait à la diligence du syndic.~~

~~§2/1 Le Roi fixe la procédure d'inscription du syndic à la Banque Carrefour des Entreprises.~~

~~§2— Lorsque la signification ne peut être faite conformément à l'article 35 du Code judiciaire, elle se fait conformément à l'article 38 du même Code.~~

~~La lettre recommandée visée à l'article 38, § 1<sup>er</sup>, alinéa 3 du Code civil ; doit alors être adressée au domicile du syndic.~~

~~§3— Quels que soient les pouvoirs qui lui sont conférés par le règlement de copropriété, le syndic est chargé :~~

~~1°— (abrogé)~~


~~2°— (abrogé)~~

~~3°— d'exécuter et de faire exécuter les décisions prises par l'assemblée générale ;~~

~~4°— d'accomplir tous actes conservatoires et tous actes d'administration provisoire ;~~

~~5°— d'administrer les fonds de l'association des copropriétaires ; dans la mesure du possible, ces fonds doivent être intégralement placés sur divers comptes, dont obligatoirement un compte distinct pour le fonds de roulement et un compte~~

~~distinct pour le fonds de réserve ; tous ces comptes doivent être ouverts au nom de l'association des copropriétaires~~

- 
- ~~6° de représenter l'association des copropriétaires, tant en justice que dans la gestion des affaires communes. Sous réserve de dispositions contraires dans le présent chapitre, la correspondance recommandée est, à peine de nullité, adressée au domicile, ou à défaut, à la résidence ou au siège social du syndic et au siège de l'association des copropriétaires~~
- ~~7° de fournir le relevé des dettes visées à l'article 577 11 **3.94** §2 du Code civil, dans les trente jours de la demande qui lui en est faite par le Notaire~~
- ~~8° de communiquer à toute personne occupant l'immeuble en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale, la date des assemblées afin de lui permettre de formuler par écrit ses demandes ou observations relatives aux parties communes qui seront à ce titre communiquées à l'assemblée. 1a communication se fait par affichage, à un endroit bien visible, dans les parties communes de l'immeuble~~
- ~~9° de transmettre, si son mandat a pris fin de quelque manière que ce soit, dans un délai de trente jours suivant la fin de son mandat, l'ensemble du dossier de la gestion de l'immeuble à son successeur ou, en l'absence de ce dernier, au président de la dernière assemblée générale, y compris la comptabilité et les actifs dont il avait la gestion, tout sinistre, un historique du compte sur lequel les sinistres ont été réglés, ainsi que les documents prouvant l'affectation qui a été donnée à toute somme qui ne se retrouve pas sur les comptes financiers de la copropriété~~
- ~~10° de souscrire une assurance responsabilité couvrant l'exercice de sa mission et de fournir la preuve de cette assurance ; en cas de mandat gratuit, cette assurance est souscrite aux frais de l'association des copropriétaires ;~~
- ~~11° de permettre aux copropriétaires d'avoir accès à tous les documents ou informations à caractère non privé relatifs à la copropriété, de toutes les manières définies dans le règlement de copropriété ou par l'assemblée générale~~
- ~~12° de conserver, le cas échéant, le dossier d'intervention ultérieure de la façon fixée par le Roi~~
- ~~13° de présenter, pour la mise en concurrence visée à l'article 577 7 **3.88** §1<sup>er</sup>, 1° d) du Code civil une pluralité de devis établis sur la base d'un cahier des charges préalablement élaboré~~
- ~~14° de soumettre à l'assemblée générale ordinaire un rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières~~
- ~~15° de solliciter l'autorisation préalable de l'assemblée générale pour toute convention entre l'association des copropriétaires et le syndic, ses préposés, ses proches, parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus, ou ceux de son~~

~~conjoint jusqu'au même degré ; il en est de même des conventions entre l'association des copropriétaires et une entreprise dont les personnes susvisées sont propriétaires ou dans le capital de laquelle elles détiennent une participation ou dans laquelle elles exercent des fonctions de direction ou de contrôle, ou dont elles sont salariées ou préposées ; lorsqu'il est une personne morale, le syndic ne peut, sans y avoir été spécialement autorisé par une décision de l'assemblée générale, contracter pour le compte de l'association des copropriétaires avec une entreprise qui détient, directement ou indirectement, une participation dans son capital~~

~~16° de tenir à jour la liste et les coordonnées des personnes en droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale et de transmettre aux copropriétaires, à première demande et au Notaire s'il en fait la demande au syndic, dans le cadre de la transcription d'actes qui sont transcrits à la conservation des hypothèques conformément à l'article 1<sup>er</sup>, alinéa 1<sup>er</sup>, de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851, les noms, adresses, quotités et références des lots des autres copropriétaires~~

~~17° de tenir les comptes de l'association des copropriétaires de manière claire, précise et détaillée suivant le plan comptable minimum normalisé à établir par le Roi.~~

~~Toute copropriété de moins de vingt lots à l'exclusion des caves, des garages et parkings est autorisée à tenir une comptabilité simplifiée reflétant au minimum les recettes et les dépenses, la situation de trésorerie ainsi que les mouvements des disponibilités en espèces et en compte, le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve visés à l'article 577-11 3.94 §5, alinéas 2 et 3 du Code civil, les créances et les dettes des copropriétaires.~~

~~18° de préparer le budget prévisionnel pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, ainsi qu'un budget prévisionnel pour les frais extraordinaires prévisibles ; ces budgets prévisionnels sont soumis, chaque année, au vote de l'association des copropriétaires ; ils sont joints à l'ordre du jour de l'assemblée générale appelée à voter sur ces budgets~~

~~§4— Le syndic est seul responsable de sa gestion ; il ne peut déléguer ses pouvoirs sans accord de l'assemblée générale et seulement pour une durée ou à des fins déterminées.~~

~~§5— L'assemblée peut toujours révoquer le syndic. Elle peut même, si elle le juge opportun, lui adjoindre un syndic provisoire pour une durée ou à des fins indéterminées.~~

~~§6— En cas d'empêchement ou de carence du syndic, le Juge peut désigner un syndic provisoire, pour la durée qu'il détermine, à la requête d'un copropriétaire. Le syndic doit être appelé à la cause par le requérant~~

~~§7 — Il y a incompatibilité entre l'exercice de la fonction de syndic et la qualité de membre du Conseil de copropriété.~~

~~Le syndic est chargé de la surveillance de l'immeuble.~~

~~Il peut démissionner moyennant préavis du Conseil de copropriété : si le syndic résilie le contrat avant son terme sans pouvoir justifier d'un motif grave, il sera redevable à l'association des copropriétaires de la moitié des honoraires calculés jusqu'au terme du contrat mais sans qu'ils puissent dépasser les honoraires dus pour une année entière. Cette indemnité est payable à l'association des copropriétaires dans les 15 jours de la décision de résiliation.~~

~~L'assemblée générale peut mettre fin à son mandat, pour faute ou négligence lui signalée par le Conseil de copropriété.~~

~~Si l'association des copropriétaires révoque le syndic ou résilie le contrat avant son terme sans pouvoir justifier d'un motif grave, elle sera redevable au syndic de la moitié des honoraires calculés jusqu'au terme du contrat mais sans qu'ils puissent dépasser les honoraires dus pour une année entière. Cette indemnité est payable au syndic dans les 15 jours de la décision de révocation ou de résiliation.~~

~~Le montant des appointements est à charge de chaque propriétaire, proportionnellement à sa part dans la copropriété de la Résidence.~~

~~Le syndic veillera notamment au bon entretien et au fonctionnement du chauffage central. Il fera mensuellement le relevé des indications des divers compteurs qui ne dépendent pas d'administrations productrices de fluides divers.~~

## **Article 79**

~~La gérance présente ses comptes trimestriellement à chaque propriétaire et usager qui lui remboursera sa part de dépenses. Le syndic tiendra sa comptabilité suivant un modèle approuvé par l'assemblée générale des copropriétaires.~~

## **Article 80**

- ~~— Sauf les cas prévus au second tiret, le syndic instruit les contestations relatives aux parties communes de l'immeuble vis-à-vis des tiers et des administrations publiques, il fait rapport à l'assemblée générale qui décide des mesures à prendre pour la défense des intérêts communs.~~
- ~~— En cas d'urgence, ces mesures sont prises par le syndic ou le Conseil de copropriété à charge d'en rendre compte le plus tôt possible à l'assemblée générale.~~
- ~~— Par exception, le syndic a tout pouvoir de décider seul d'aller en justice quand il constate la violation de décisions d'assemblées générales et des statuts, et pour récupérer les sommes réclamées et non payées.~~



### **Article 81 : Provision à verser au syndic**

- ~~— Le syndic ouvrira un compte en banque au nom de l'association des copropriétaires et avec la mention « Gérance de la Résidence Musigny ».~~
- ~~— Ces provisions seront à verser par chaque propriétaire sur invitation et suivant indication du syndic.~~
- ~~— La somme à payer sera celle désignée par le syndic après décision de l'assemblée générale, laquelle pourra toujours modifier le quantum suivant les besoins de l'immeuble.~~
- ~~— Ces provisions resteront toujours en compte gérance de l'immeuble et chaque propriétaire soldera le compte des dépenses lui présenté, même si ce compte était apparemment inexact ; la rectification pouvant se faire immédiatement, après la vérification.~~
- ~~— À défaut par un copropriétaire de régler son dû dans la quinzaine de renvoi du compte, celui-ci sera majoré au profit du fonds commun, d'un et demi pour cent par quinzaine de retard sans préjudice de l'exigibilité du principal, chaque quinzaine étant due en entier.~~

### **Article 82 : Compétence - Élection de domicile**

~~Tous les litiges généralement quelconques seront de la compétence des Tribunaux de Liège.~~

~~Chaque partie fait élection de domicile en la Résidence Musigny, Boulevard d'Avroy, 77, à Liège.~~

### **Article 83 : Publicité**

#### **Art. 577 § 52 du Code civil**

~~§2— Un extrait de l'acte portant désignation ou nomination du syndic est affiché, dans les huit jours à dater de la prise de cours de sa mission, de manière inaltérable et visible à tout moment à l'entrée de l'immeuble, siège de l'association des copropriétaires. L'extrait indique, outre la date de la désignation ou de la nomination, les nom, prénoms, profession et domicile du syndic ou, s'il s'agit d'une société, sa forme, sa dénomination sociale, son siège social ainsi que son numéro d'entreprise si la société est inscrite à la Banque Carrefour des Entreprises. Il doit être complété par toutes autres indications permettant à tout intéressé de communiquer avec le syndic sans délai et notamment le lieu où le règlement d'ordre intérieur et le registre des décisions de l'assemblée générale peuvent être consultés.~~

~~L'affichage de l'extrait se fait à la diligence du syndic.~~

**Art. 577-8 §4 11° du Code civil**

~~§4 — Quels que soient les pouvoirs qui lui sont conférés par le règlement de copropriété, le syndic est chargé ;~~

~~11° de permettre aux copropriétaires d'avoir accès à tous les documents ou informations à caractère non privé relatifs à la copropriété, de toutes les manières définies dans le règlement de copropriété ou par l'assemblée générale~~  
~~...~~

**Art. 577-10 §4 2° al 3 du Code civil**

~~§4 — Toute disposition du règlement d'ordre intérieur et toute décision de l'assemblée générale peuvent être directement opposées par ceux à qui elles sont opposables.~~

~~§5 — Elles sont opposables à toute personne titulaire d'un droit réel ou personnel sur l'immeuble en copropriété aux conditions suivantes~~

~~2° Toute personne occupant, l'immeuble bâti en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale, peut cependant demander au juge d'annuler ou de réformer toute disposition du règlement d'ordre intérieur ou toute décision de l'assemblée générale adoptée après la naissance du droit, si elle lui cause un préjudice propre.~~

~~L'action doit être intentée dans les trois mois de la communication de la décision. Le Juge peut, avant de dire droit et sur demande du requérant, ordonner la suspension de la disposition ou de la décision attaquée.~~

**Article 84 : Clause de solidarité entre indivisaires**

~~Les indivisaires de droit de propriété, les titulaires de droit réel de propriété démembrée, et les indivisaires de droits réels de propriété démembrée, sont tenus solidairement et indivisiblement des sommes réclamées à chacun d'eux pour le même bien.~~

**Article 85 : Déménagement**

**Art. 577-10 §1<sup>er</sup> /1 et §4 2° al final du Code civil**

~~§1<sup>er</sup> /1 — Chaque membre de l'assemblée générale des copropriétaires informe sans délai le syndic de ses changements d'adresse ou des changements intervenus dans le statut de droit réel de la partie privative.~~

~~— Les convocations envoyées à la dernière adresse connue du syndic à la date de l'envoi sont réputées régulières.~~

~~...~~

~~§4 — Toute disposition du règlement d'ordre intérieur et toute décision de l'assemblée générale peuvent être directement opposées par ceux à qui elles sont opposables.~~

~~— Elles sont opposables à toute personne titulaire d'un droit réel ou personnel sur l'immeuble en copropriété aux conditions suivantes :~~

~~2°.~~

~~Tout membre de l'assemblée générale des copropriétaires est tenu d'informer sans délai le syndic des droits personnels qu'il aurait concédés à des tiers sur son lot privatif.~~

## CHAPITRE V - Actions en justice

### Article 58

- a) L'association des copropriétaires a qualité pour agir en justice, tant en demandant qu'en défendant.

Nonobstant l'article 3.86 §3 du Code civil, l'association des copropriétaires a le droit d'agir en justice, tant en demandant qu'en défendant, conjointement ou non avec un ou plusieurs copropriétaires, en vue de la sauvegarde de tous les droits relatifs à l'exercice, à la reconnaissance ou à la négation de droits réels ou personnels sur les parties communes, ou relatifs à la gestion de celles-ci, ainsi qu'en vue de la modification des quotes-parts dans les parties communes ou de la modification de la répartition des charges.

- b) Le syndic est habilité à introduire toute demande urgente ou conservatoire en ce qui concerne les parties communes, à charge d'en obtenir ratification par l'assemblée générale dans les plus brefs délais.

Il décide seul de toutes mesures judiciaires et extrajudiciaires pour récupérer les charges.

- c) Le syndic informe sans délai les copropriétaires individuels et les autres personnes ayant le droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale des actions intentées par ou contre l'association des copropriétaires.

- d) Tout copropriétaire peut néanmoins exercer seul les actions relatives à son lot, après en avoir informé le syndic qui à son tour en informe les autres copropriétaires.

- e) Si l'équilibre financier de la copropriété est gravement compromis ou si l'association des copropriétaires est dans l'impossibilité d'assurer la conservation de l'immeuble ou sa conformité aux obligations légales, le syndic ou un ou

plusieurs copropriétaires qui possèdent au moins un cinquième des quotes-parts dans les parties communes peuvent saisir le Juge pour faire désigner un ou plusieurs administrateurs provisoires aux frais de l'association des copropriétaires qui, pour les missions attribuées par le Juge, se substituent aux organes de l'association des copropriétaires.

- f) Tout copropriétaire peut demander au Juge d'annuler ou de réformer une décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'assemblée générale si elle lui cause un préjudice personnel.

Cette action doit être intentée dans un délai de quatre mois, à compter de la date à laquelle l'assemblée générale a eu lieu.

- g) Tout copropriétaire peut également demander au Juge d'ordonner la convocation d'une assemblée générale dans le délai que ce dernier fixe afin de délibérer sur la proposition que ledit copropriétaire détermine, lorsque le syndic néglige ou refuse abusivement de le faire.
- h) Lorsque, au sein de l'assemblée générale, la majorité requise ne peut être atteinte, tout copropriétaire peut se faire autoriser par le Juge à accomplir seul, aux frais de l'association, des travaux urgents et nécessaires affectant les parties communes.

Il peut, de même, se faire autoriser à exécuter à ses frais des travaux qui lui sont utiles, même s'ils affectent les parties communes, lorsque l'assemblée générale s'y oppose sans juste motif.

- i) Dès qu'il a intenté l'une des actions visées aux points g) et h), et pour autant qu'il n'en soit pas débouté, le demandeur est dégagé de toute responsabilité pour tout dommage qui pourrait résulter de l'absence de décision.
- j) Tout copropriétaire peut demander au Juge de rectifier :
- 1° la répartition des quotes-parts dans les parties communes, si cette répartition a été calculée inexactement ou si elle est devenue inexacte par suite de modifications apportées à l'immeuble ;
  - 2° le mode de répartition des charges si celui-ci cause un préjudice propre, ainsi que le calcul de celles-ci s'il est inexact ou s'il est devenu inexact par suite de modifications apportées à l'immeuble.
- k) Lorsqu'une minorité de copropriétaires empêche abusivement l'assemblée générale de prendre une décision à la majorité requise par la loi, tout copropriétaire lésé peut également s'adresser au Juge, afin que celui-ci substitue à l'assemblée générale et prenne à sa place la décision requise.

- l) Les copropriétaires individuels et les opérateurs de service d'utilité publique agréés ont légalement et à titre gratuit le droit d'installer, d'entretenir ou de procéder à la réfection de câbles, conduites et équipements y associés dans ou sur les parties communes, dans la mesure où ces travaux ont pour but d'optimiser l'infrastructure pour le ou les propriétaires et utilisateurs des parties privatives concernées dans le domaine de l'énergie, de l'eau ou des télécommunications et dans la mesure où les autres copropriétaires individuels ou, le cas échéant, l'association des copropriétaires ne doivent pas en supporter les charges financières. Celui qui a installé cette infrastructure pour son propre compte reste propriétaire de cette infrastructure qui se trouve dans les parties communes.

À cet effet, le copropriétaire individuel ou l'opérateur envoie au moins deux mois avant le début des travaux à tous les autres copropriétaires ou, s'il y a un syndic, à ce dernier, par envoi recommandé mentionnant l'adresse de l'expéditeur, une description des travaux envisagés et un justificatif de l'optimisation de l'infrastructure envisagée. Les copropriétaires ou, le cas échéant, l'association des copropriétaires, peuvent décider d'effectuer eux-mêmes les travaux d'optimisation de l'infrastructure. Dans ce cas, ils informent les autres copropriétaires et l'opérateur de leurs intentions comme indiqué au présent alinéa. Ces travaux débutent au plus tard dans les six mois qui suivent la réception de leur envoi recommandé.

À peine de déchéance, les copropriétaires ou, le cas échéant, l'association des copropriétaires peuvent, dans les deux mois qui suivent la réception de cet envoi recommandé, former opposition contre les travaux envisagés via envoi recommandé à l'expéditeur, et ce sur la base d'un intérêt légitime. Il y a un intérêt légitime dans les situations suivantes :

- il existe déjà une telle infrastructure dans les parties communes concernées de l'immeuble, ou ;
- l'infrastructure ou les travaux de réalisation de celle-ci provoquent d'importants dommages relatifs à l'apparence de l'immeuble ou des parties communes, à l'usage des parties communes à l'hygiène ou à leur sécurité, ou ;
- aucune optimisation de l'infrastructure ne résulte des travaux envisagés ou les travaux envisagés alourdissent la charge financière des autres copropriétaires ou utilisateurs.

Celui qui installe cette infrastructure, l'entretient ou procède à sa réfection s'engage à exécuter les travaux de la manière qui engendre le moins de nuisances

possible pour les occupants et, pour ce faire, à se concerter de bonne foi avec les autres copropriétaires ou, s'il y a un syndic, avec lui. Les copropriétaires, les occupants ou, s'il y a un syndic, ce dernier peuvent à tout moment suivre les travaux et demander des informations à leur sujet au copropriétaire ou à l'opérateur de service d'utilité publique concerné.]

- m) Les parties qui ont signé les statuts initiaux ont le droit, jusqu'au moment de la réception provisoire des parties communes concernées, d'apporter des modifications aux statuts, pour autant que ce soit justifié par des circonstances d'ordre technique ou par l'intérêt légitime de l'association des copropriétaires, que cela n'affecte pas les droits des autres copropriétaires sur leur partie privative et que cela n'alourdisse pas les obligations d'un ou plusieurs copropriétaires. Les parties qui ont signé les statuts initiaux supportent les frais liés à cette modification.

Ces parties adressent par envoi recommandé à tous les autres copropriétaires un projet de modification des statuts, au moins deux mois avant la passation de l'acte modificatif, dans lequel les coordonnées du Notaire instrumentant sont explicitement indiquées. À peine de déchéance de ses droits, un copropriétaire doit s'opposer à la modification précitée dans les deux mois de la réception de cet envoi par envoi recommandé au Notaire concerné et, le cas échéant, agir en justice.

- n) En cas d'empêchement ou de carence du syndic, le Juge peut désigner un syndic provisoire, pour la durée qu'il détermine, à la requête d'un copropriétaire.
- o) Toute personne occupant, l'immeuble bâti en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale, peut cependant demander au Juge d'annuler ou de réformer toute disposition du règlement d'ordre intérieur ou toute décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'assemblée générale adoptée après la naissance du droit, si elle lui cause un préjudice propre.

Cette action doit être intentée dans les deux mois de la communication qui lui en est faite et au plus tard dans les quatre mois de la date de l'assemblée générale.

- p) En cas de désaccord entre copropriétaires et syndic au sujet de l'interprétation du règlement de copropriété, le litige sera porté devant l'assemblée générale en degré de conciliation.

Si l'accord survient, procès-verbal en sera dressé.

Si le désaccord persiste, le litige sera porté par la partie la plus diligente devant le Juge de Paix compétent.



## **CHAPITRE VI - Cession entre vifs et transfert pour cause de mort**

### **Article 59**

a) Dans la perspective d'un acte juridique entre vifs translatif ou déclaratif de propriété d'un lot, le Notaire instrumentant, toute personne agissant en tant qu'intermédiaire professionnel ou le copropriétaire sortant, selon le cas, transmet au copropriétaire entrant, avant la signature de la convention ou, le cas échéant, de l'offre d'achat ou de la promesse d'achat, les informations et documents suivants, que le syndic lui communique sur simple demande, dans un délai de quinze jours :

- 1° le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve ;
- 2° le montant des arriérés éventuels dus par le copropriétaire sortant, en ce compris les frais de récupération judiciaires ou extrajudiciaires ainsi que les frais de transmission des informations requises ;
- 3° la situation des appels de fonds, destinés au fonds de réserve et décidés par l'assemblée générale avant la date certaine du transfert de la propriété ;
- 4° le cas échéant, le relevé des procédures judiciaires en cours relatives à la copropriété et des montants en jeu ;
- 5° les procès-verbaux des assemblées générales ordinaires et extraordinaires des trois dernières années, ainsi que les décomptes périodiques des charges des deux dernières années ;
- 6° une copie du dernier bilan approuvé par l'assemblée générale de l'association des copropriétaires.

À défaut de réponse du syndic dans les quinze jours de la demande, le Notaire, toute personne agissant en tant qu'intermédiaire professionnel ou le copropriétaire sortant, selon le cas, avise les parties de la carence de celui-ci.

b) En cas d'acte entre vifs translatif ou déclaratif de propriété ou de transfert pour cause de mort d'un lot, le Notaire instrumentant demande au syndic de l'association des copropriétaires, par envoi recommandé, de lui transmettre les informations et documents suivants outre, le cas échéant, l'actualisation des informations visées au paragraphe 1<sup>er</sup> :

1° le montant des dépenses de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection décidées par l'assemblée générale ou le syndic avant la date certaine du transfert de la propriété mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;

2° un état des appels de fonds approuvés par l'assemblée générale des copropriétaires avant la date certaine du transfert de propriété et le coût des travaux urgents dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;

3° un état des frais liés à l'acquisition de parties communes, décidés par l'assemblée générale avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;

4° un état des dettes certaines dues par l'association des copropriétaires à la suite de litiges nés avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date.

Les documents énumérés ci-dessus au a) sont demandés par le Notaire au syndic de la même manière s'ils ne sont pas encore en la possession du copropriétaire entrant.

Le Notaire transmet ensuite les documents au copropriétaire entrant.

À défaut de réponse du syndic dans les trente jours de la demande, le Notaire avise les parties de la carence de celui-ci.

Sans préjudice de conventions contraires entre parties concernant la contribution à la dette, le copropriétaire entrant supporte le montant des dettes mentionnées à l'alinéa 1<sup>er</sup>, 1°, 2°, 3° et 4°. Les charges ordinaires sont supportées par le copropriétaire entrant à partir du jour où il peut jouir des parties communes.

Toutefois, le copropriétaire entrant est tenu de payer les charges extraordinaires et les appels de fonds décidés par l'assemblée générale des copropriétaires, si celle-ci a eu lieu entre la conclusion de la convention et la passation de l'acte authentique et s'il disposait d'une procuration pour y assister.

- c) En cas d'acte entre vifs translatif ou déclaratif de propriété d'un lot ou de démembrement entre vifs du droit de propriété sur un lot, le Notaire instrumentant informe le syndic, dans les trente jours, de la date de la passation de l'acte authentique, de l'identification du lot concerné, de l'identité et de l'adresse actuelle, et éventuellement future, des personnes



concernées et, le cas échéant, de l'identité du mandataire désigné conformément à l'article 3.87 §1<sup>er</sup>, alinéa 2 du Code civil.

Les frais de transmission des informations requises ci-avant aux points a) à c) sont à charge du copropriétaire sortant.

\*\*\*\*\*

- En cas de transmission de la propriété d'un lot :

—

- le copropriétaire sortant est créancier de l'association des copropriétaires pour la partie de sa quote-part dans le fonds de roulement correspondant à la période durant laquelle il ne pouvait plus jouir des parties communes; le décompte est établi par le syndic ; la quote-part du lot dans le fonds de roulement est remboursée au copropriétaire sortant et appelée auprès du copropriétaire entrant ;
- sa quote-part dans le fonds de réserve demeure la propriété de l'association.

Lors de la passation de l'acte authentique, le Notaire instrumentant doit retenir, sur les sommes dues, les arriérés des charges ordinaires et extraordinaires en ce compris les frais de récupération judiciaire et extrajudiciaire des charges, dus par le copropriétaire sortant, ainsi que les frais de transmission des informations requises ci-avant aux points a) à c). Toutefois, le Notaire instrumentant devra préalablement payer les créanciers privilégiés, hypothécaires ou ceux qui lui auraient notifié une saisie-arrêt ou une cession de créance.

Si le copropriétaire sortant conteste ces arriérés ou frais, le Notaire instrumentant en avise le syndic par envoi recommandé dans les trois jours ouvrables qui suivent la passation de l'acte authentique.

- Lors de la passation de l'acte authentique, le Notaire instrumentant doit retenir, sur les sommes dues, les arriérés des charges ordinaires et extraordinaires en ce compris les frais de récupération judiciaire et extrajudiciaire des charges, dus par le copropriétaire sortant, ainsi que les frais de transmission des informations requises ci-avant aux points a) à c). Toutefois, le Notaire instrumentant devra préalablement payer les créanciers

privilégiés, hypothécaires ou ceux qui lui auraient notifié une saisie-arrêt ou une cession de créance.



## **CHAPITRE VII - Procédures judiciaires - Honoraires et dépens**



### **Article 60**

- Le copropriétaire, demandeur ou défendeur dans une procédure l'opposant à l'association des copropriétaires, participe aux provisions pour les frais et honoraires judiciaires et extrajudiciaires, sans préjudice des décomptes ultérieurs, sauf quand on est dans l'hypothèse du vote de la destruction ou de la reconstruction totale de l'immeuble, à la majorité seulement des quatre/cinquièmes des voix : dans le cas, l'association des copropriétaires doit aller devant le Juge de Paix et tous les frais et honoraires judiciaires et extraordinaire de cette action sont toujours à la charge de l'association des copropriétaires, sans participation des copropriétaires contre qui l'action a été dirigée. Par dérogation à l'article 1017 du Code judiciaire, la condition aux dépens est toujours prononcée à charge de l'association des copropriétaires.
- Le copropriétaire défendeur engagé dans une procédure judiciaire intentée par l'association des copropriétaires, dont la demande a été déclarée totalement non fondée par le Juge, est dispensé de toute participation aux honoraires et dépens, dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires.
- Le copropriétaire dont la demande, à l'issue d'une procédure judiciaire l'opposant à l'association des copropriétaires, est déclarée totalement fondée par le Juge, est dispensé de toute participation à la dépense commune aux honoraires et dépens, dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires.
- Si la demande est déclarée partiellement fondée, le copropriétaire demandeur ou défendeur participe aux honoraires et dépens mis à charge de l'association des copropriétaires.



## **CHAPITRE VIII - Solidarité pour le paiement des charges**

### **Article 61**

Lorsque la propriété d'un lot est grevée d'un droit d'usufruit, les titulaires des droits réels sont solidairement tenus au paiement de ces charges. Le syndic communique à toutes les parties concernées lors de l'appel de fonds quelle part sera affectée au fonds de réserve.

Il en sera de même pour tout autre démembrement du droit de propriété ou indivision ou hypothèses constituant un mixte des deux.

## CHAPITRE IX - Clauses et sanctions en cas de non-paiement des sommes dues

### Article 62

\* Dans les statuts initiaux, il était prévu que :

#### Article 81

~~À défaut par un copropriétaire de régler son dû dans la quinzaine de renvoi du compte, celui-ci sera majoré au profit du fonds commun, d'un et demi pour cent par quinzaine de retard sans préjudice de l'exigibilité du principal, chaque quinzaine étant due en entier.~~

\*\*\*\*\*

Idéalement l'article devrait être libellé comme suit pour être conforme aux obligations légales et à la jurisprudence.

Tout compte (cela vise toute somme réclamée au titre de provisions ou d'appels ou de charges réelles, dans le cadre du fonds de roulement, fonds de réserve ou d'appels spéciaux) doit se solder dans les 15 jours de l'invitation à payer ; à défaut d'être réglé dans ce délai, le compte est majoré automatiquement de plein droit et sans mise en demeure, à l'expiration de l'échéance conventionnelle, de l'intérêt au taux légal majoré de 3 % au profit du fonds commun, sans préjudice à l'exigibilité du principal.

Deux rappels, pouvant valoir mise en demeure, sont adressés au minimum par le syndic.

Si les sommes dues ne sont pas acquittées, le dossier porté en contentieux est adressé au conseil de l'association des copropriétaires, qui adresse au débiteur, au minimum, une lettre de mise en demeure, avant de l'assigner devant les juridictions compétentes

Le coût :

- \* des rappels-mise en demeure, adressés éventuellement par recommandé,
- \* Et de la mise en contentieux du dossier,

par le syndic sont déterminés, à l'unité, par les conditions financières du contrat de syndic, qui constituent l'annexe de ce dernier et en font donc partie intégrante.

Dans ce cadre, ces intérêts, frais de rappels-mise en demeure et frais de contentieux sont dus par le débiteur et s'ajoute au principal à payer.

\*\*\*\*

- Le syndic ouvrira un compte en banque au nom de l'association des copropriétaires et avec la mention « Gérance de la Résidence Musigny ».
- Ces provisions seront à verser par chaque propriétaire sur invitation et suivant indication du syndic.
- La somme à payer sera celle désignée par le syndic laquelle pourra toujours modifier le quantum suivant les besoins de l'immeuble, après décision de l'assemblée générale.
- Ces provisions resteront toujours en compte gérance de l'immeuble et chaque propriétaire soldera le compte des dépenses lui présenté, même si ce compte était apparemment inexact ; la rectification pouvant se faire immédiatement, après la vérification.

## **CHAPITRE X : Divers**

### **Article 63**

Un copropriétaire peut, à sa demande, obtenir une traduction de tout document relatif à la copropriété émanant de l'association des copropriétaires, si la traduction visée doit être effectuée dans la langue ou dans l'une des langues de la région linguistique dans laquelle l'immeuble ou le groupe d'immeubles est situé.

Le syndic veille à ce que cette traduction soit mise à disposition dans un délai raisonnable.

Les frais de traduction sont à charge de l'association des copropriétaires.

### **Article 64**

Est réputée non écrite toute clause qui limite le droit du copropriétaire de confier la gestion de son lot à la personne de son choix.

### **Article 65 : Renvoi au Code Civil**

Les statuts sont régis par les dispositions reprises aux articles 3.78 à 3.100 du Code civil. Les stipulations qu'ils contiennent seront réputées non écrites dans la mesure où elles contreviennent auxdits articles.

### **Article 66 : Opposabilité**

Les dispositions des statuts peuvent être directement opposées par ceux à qui elles sont opposables et qui sont titulaires d'un droit réel ou personnel sur l'immeuble en copropriété.

Chaque membre de l'assemblée générale des copropriétaires informe sans délai le syndic

**a mis en forme** : Police : (Par défaut) Arial

**a mis en forme** : Police : (Par défaut) +Corps (Calibri), Non Gras, Non souligné

**a mis en forme** : Police : Non Gras, Non souligné

**a mis en forme** : Police : (Par défaut) Arial

**a mis en forme** : Police : (Par défaut) +Corps (Calibri)

de ses changements d'adresse ou des changements intervenus dans le statut personnel ou réel de son lot.

a mis en forme : Police :Gras, Soulignement

## **Article 82-675 : Compétence - Élection de domicile**

Tous les litiges généralement quelconques seront de la compétence des Tribunaux de Liège.

Chaque partie fait élection de domicile en la Résidence Musigny, Boulevard d'Avroy, 77, à Liège.

## **Article 686 : Dispositions générales**

Le règlement général de copropriété (statut réel et règlement d'ordre intérieur ~~présentement arrêté~~) est déposé au rang des minutes de Maître Pierre DETIENNE, Notaire à Liège. Il en sera imprimé des exemplaires qui seront remis aux mains de chacun des copropriétaires.

Le règlement général étant obligatoire pour tous les copropriétaires actuels et futurs, devra être inséré en entier dans les contrats translatifs ou déclaratifs de la propriété de l'immeuble et dans ceux concédant à titre de bail ou autrement la jouissance des appartements.

Les contractants pourront cependant ne pas insérer les règlements dans leur contrat, s'ils y déclarent que chacun d'eux en a parfaitement connaissance et qu'ils s'y soumettent entièrement ; en ce cas le règlement pourra être simplement rappelé.

Dans chacun de ces contrats, tes parties devront faire élection de domicile attributif de Jurisdiction à Liège, à défaut de quoi ce domicile sera de plein droit élu dans l'Immeuble.

## **Élection de domicile**

a mis en forme : Police :12,5 pt

Pour l'exécution des présentes, les comparants font élection de domicile en leurs demeures et siège social respectifs.

## **Dispense d'inscription d'office**

a mis en forme : Police :12,5 pt

L'Administration générale de la Documentation Patrimoniale, Monsieur le Conservateur des Hypothèques compétente est expressément dispensé de prendre inscription d'office de quelque chef que ce soit, lors de la transcription des présentes.

## **Certificat d'état civil**

a mis en forme : Police :12,5 pt

Le Notaire soussigné atteste et certifie avoir identifié les comparants de première part au vu des documents prescrits par la loi.

**Dispositions diverses**

Le Notaire soussigné a donné lecture aux parties de l'aliéna premier de l'article deux cent trois du Code des droits d'enregistrement,

**DONT ACTE**

Fait et passé à Liège, en l'Étude, 35, Boulevard d'Avroy. Lecture faite, les comparants, les intervenants et le Notaire ont signé.

a mis en forme : Police :12,5 pt

a mis en forme : Police :(Par défaut) Arial

**Règlement d'ordre intérieur ADK**  
**De la Résidence Mussigny**  
**Boulevard d'Avroy, 77 - 4000 Liège**

Le présent Règlement d'ordre intérieur est établi à la suite de la loi du 18/06/2018 portant sur des « Modifications diverses concernant la législation relative à la copropriété » entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2019. Chaque fois que le texte fait référence à la loi, il est matérialisé en caractères italiques.

## **Préalable**

### **SOUS-SECTION VI - DU CARACTÈRE IMPÉRATIF ARTICLE 3.100 DU CODE CIVIL**

Les dispositions de la présente section sont impératives. Les dispositions statutaires ou les dispositions du règlement d'ordre intérieur non conformes à la législation en vigueur sont, de plein droit, remplacées par les dispositions égales correspondantes à compter de leur entrée en vigueur.

### **DISPOSITIONS TRANSITOIRES**

Les dispositions visées aux 1°, 2° et 3° de l'article 3.85 §3 nouveau, du Code civil qui se trouvent encore dans le règlement de copropriété lors de l'entrée en vigueur de la présente loi sont censées faire partie du règlement d'ordre intérieur.

## **Opposabilité**

### ***Article 3.93 §5 du Code civil***

*Toute disposition du règlement d'ordre intérieur et toute décision de l'assemblée générale peuvent être directement opposées par ceux à qui elles sont opposables.*

*Elles lient tout titulaire d'un droit réel ou personnel sur un lot disposant du ou exerçant le droit de vote à l'assemblée générale au moment de leur adoption. Elles sont opposables aux autres titulaires d'un droit réel ou personnel sur un lot aux conditions suivantes, moyennant, le cas échéant, transcription dans les registres du bureau compétant de l'Administration générale de la documentation patrimoniale :*

*1° en ce qui concerne les dispositions et décisions adoptées avant la constitution du droit réel ou personnel, par la notification qui lui est obligatoirement faite par le constituant, à ses frais, au moment de la constitution du droit, de l'existence du règlement d'ordre intérieur et du registre visé au §4 ou, à défaut, à la demande du titulaire du droit personnel ou réel, par la notification qui lui en est faite à l'initiative du syndic, par envoi recommandé ; le constituant est seul responsable, vis-à-vis de l'association des copropriétaires et du titulaire du droit réel ou personnel, du dommage né du retard ou de l'absence de notification ;*



2° en ce qui concerne les dispositions et décisions adoptées postérieurement à la constitution d'un droit réel ou personnel sur un lot, par la communication qui lui en est faite, par envoi recommandé dans les trente jours suivant la date de réception du procès-verbal, à l'initiative de celui qui a reçu ce procès-verbal en application de l'article 3.87, §12.

Toute personne occupant l'immeuble bâti en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale, peut cependant demander au juge d'annuler ou de réformer toute disposition du règlement d'ordre intérieur ou toute décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'assemblée générale adoptée après la naissance du droit, si elle lui cause un préjudice propre.

Cette action doit être intentée dans les deux mois de la communication qui lui est faite conformément à l'alinéa 2, 2° et au plus tard dans les quatre mois de la date de l'assemblée générale.

## **A. Obligations légales**

### **Article 3.85 §3- 1° - 2° - 3° du Code civil**

Il est établi un règlement d'ordre intérieur par acte sous signature privée. Le règlement d'ordre intérieur contient au moins :

1. les règles relatives au mode de convocation, au fonctionnement et aux pouvoirs de l'assemblée générale, ainsi que, le cas échéant, le montant fixé par l'assemblée générale en application de l'article 3.88 §1<sup>er</sup>, 1°, c ;
2. le mode de nomination d'un syndic, l'étendue de ses pouvoirs, la durée de son mandat et les modalités de renouvellement de celui-ci, les modalités du renom éventuel de son contrat, ainsi que les obligations consécutives à la fin de sa mission ;
3. la période annuelle de quinze jours pendant laquelle se tient l'assemblée générale ordinaire de l'association des copropriétaires.

## **ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DES COPROPRIÉTAIRES - MODE DE CONVOCATION FONCTIONNEMENT ET POUVOIRS DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DES COPROPRIÉTAIRES**

### **a) Pouvoirs**

L'assemblée générale des copropriétaires dispose de tous les pouvoirs de gestion et d'administration de l'association des copropriétaires, à l'exception de ceux attribués en vertu de la loi et du présent règlement d'ordre intérieur au syndic ainsi qu'à chaque copropriétaire ou occupant. Sous cette réserve, l'assemblée générale des copropriétaires

est souveraine maîtresse de l'administration de l'immeuble en tant qu'il s'agit des intérêts communs. Elle dispose en conséquence des pouvoirs les plus étendus pour décider souverainement des intérêts communs, en se conformant aux statuts de copropriété, au présent règlement d'ordre intérieur et aux lois en la matière.

## **b) Procurations - restrictions**

### ***Article 3.87 §7 du Code civil***

*Tout copropriétaire peut se faire représenter par un mandataire, membre de l'assemblée générale ou non.*

*La procuration désigne nommément le mandataire.*

*La procuration peut être générale ou spéciale et ne peut concerner qu'une assemblée générale, hormis le cas d'une procuration notariée générale ou spéciale.*

*Sauf disposition contraire, une procuration octroyée pour une assemblée générale vaut également pour l'assemblée générale organisée en raison de l'absence de quorum lors de la première assemblée générale.*

*Nul ne peut prendre part au vote, même comme mandant ou mandataire, pour un nombre de voix supérieur à la somme des voix dont disposent les autres copropriétaires présents ou représentés.*

*Nul ne peut accepter plus de trois procurations de vote. Toutefois, un mandataire peut recevoir plus de trois procurations de vote si le total des voix dont il dispose lui-même et de celles de ses mandants n'excède pas 10 % du total des voix affectées à l'ensemble des lots de la copropriété.*

*Le syndic ne peut intervenir comme mandataire d'un copropriétaire à l'assemblée générale, nonobstant le droit pour lui, s'il est copropriétaire, de participer à ce titre aux délibérations de l'assemblée.*

Les instructions éventuelles de vote ne sont pas opposables à la copropriété mais relèvent exclusivement de la relation entre le mandant et son mandataire.

### **Spécificités de la résidence**

En cas de discussion entre un copropriétaire et son mandataire au sujet de la portée du mandat, le droit de vote litigieux restera suspendu au regard des autres copropriétaires, jusqu'à décision définitive.





### **c) Date et lieu de l'assemblée générale ordinaire**

L'assemblée générale ordinaire se tient durant la **première quinzaine du mois de février**, à l'endroit indiqué dans les convocations et, à défaut, au siège de l'association des copropriétaires.

### **d) Convocations**

#### **Article 3.87 §3 du Code civil – extrait :**

*La convocation indique l'endroit, le jour et l'heure auxquels aura lieu l'assemblée, ainsi que l'ordre du jour avec le relevé des points qui seront soumis à discussion.*

#### **Article 3.87 §3 alinéa 3 du Code civil - extrait :**

*La convocation est effectuée par envoi recommandé, à moins que les destinataires n'aient accepté, individuellement, explicitement et par écrit, de recevoir la convocation par un autre moyen de communication.*

Le cas échéant, ceci se voit limité au pli ordinaire ou au courriel.

#### **Article 3.87 §3 du code civil dernier aliéas – extrait :**

*Sauf dans les cas d'urgence, la convocation est communiquée quinze jours au moins avant la date de l'assemblée.*

Ce délai s'entend en jours « calendrier ».

#### **Article 3.87 §3 - alinéa 2 du Code civil - extrait :**

*La convocation indique les modalités de consultation des documents relatifs aux points inscrits à l'ordre du jour.*

### **e) Ordre du jour**

#### **Article 3.87 §3 - alinéa 1 du Code civil - extrait :**

*Le syndic inscrit à l'ordre du jour les propositions écrites des copropriétaires ou du conseil de copropriété, qu'il a reçues au moins trois semaines avant le premier jour de la période, fixée dans le règlement d'ordre intérieur, au cours de laquelle l'assemblée générale ordinaire doit avoir lieu.*

#### **Article 3.87 §4 Code civil :**

*À tout moment, un ou plusieurs copropriétaires, ou le conseil de copropriété, s'il en existe un, peuvent notifier au syndic les points dont ils demandent qu'ils soient inscrits à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Ces points sont pris en compte par le syndic,*

conformément au §3. Toutefois, compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic, si ces points ne peuvent être inscrits à l'ordre du jour de cette assemblée, ils le sont à l'ordre du jour de l'assemblée générale suivante.

#### **f) Procès-verbal & montant des marchés**

##### **– Procès-verbal**

###### **Article 3.87 §10 du Code civil :**

Le syndic rédige le procès-verbal des décisions prises par l'assemblée générale avec indication des majorités obtenues et du nom des propriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus.

À la fin de la séance et après lecture, ce procès-verbal est signé par le président de l'assemblée générale, par le secrétaire désigné lors de l'ouverture de la séance et par tous les copropriétaires encore présents à ce moment ou leurs mandataires.

###### **Article 3.87 §12 du Code civil :**

Le syndic consigne les décisions visées aux paragraphes 10 et 11 dans le registre prévu à l'article 3.93, §4, dans les trente jours suivant l'assemblée générale et transmet celles-ci, dans le même délai, à tout titulaire d'un droit réel sur un lot disposant, le cas échéant en vertu de l'article 3.87, §1<sup>er</sup>, alinéa 2, du droit de vote à l'assemblée générale, et aux autres syndics. Si l'un d'eux n'a pas reçu le procès-verbal dans le délai fixé, il en informe le syndic par écrit.

##### **– Montant des marchés**

###### **Article 3.88 §1<sup>er</sup> 1° c) du Code civil :**

L'assemblée générale décide à la majorité des deux tiers des voix du montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire, sauf les actes visés à l'article 3.89, §5, 2°.

Le montant des marchés voté lors de l'assemblée du a été fixé à ..... €

Et le nombre de devis qu'il faut lever à partir du moment où le montant qui fait jouer la concurrence est atteint

###### **Article 3.89 §5 11° du Code civil :**

Quels que soient les pouvoirs qui lui sont conférés par le règlement d'ordre intérieur, le syndic est chargé de présenter, pour la mise en concurrence visée à l'article 3.88,

*§1<sup>er</sup>, 1°, c) du Code civil une pluralité de devis établis sur la base d'un cahier des charges préalablement élaboré.*

## **g) Délibération**

### **– Droit de vote**

#### **Article 3.87 §6 - 1<sup>er</sup> alinéa du Code civil - extrait :**

*Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part dans les parties communes.*

Le syndic ne dispose d'aucune voix, sauf s'il est également copropriétaire. Il ne peut agir en qualité de mandataire d'un copropriétaire conformément à l'article 3.87§7 du Code civil.

#### **Article 3.87 §9 du Code civil :**

*Aucune personne mandatée ou employée par l'association des copropriétaires ou prestant pour elle des services dans le cadre de tout autre contrat, ne peut participer personnellement ou par procuration aux délibérations et aux votes relatifs à la mission qui lui a été confiée.*

#### **Article 3.87 §5 du Code civil – extrait :**

*L'assemblée générale est présidée par un copropriétaire.*

#### **Article 3.87 §6 2e alinéa du Code civil – extrait :**

*Lorsque le règlement de copropriété met à la charge de certains copropriétaires seulement les charges concernant une partie commune de l'immeuble ou du groupe d'immeubles, seuls ces copropriétaires prennent part au vote à la condition que ces décisions ne portent pas atteinte à la gestion commune de la copropriété.*

*Chacun d'eux vote avec un nombre de voix proportionnel à sa quote-part dans lesdites charges.*

### **– Quorum de présence - Deuxième assemblée**

#### **Article 3.87 §5 - alinéas 2 - 3 & 4 du Code civil :**

*L'assemblée générale ne délibère valablement que si, au début de l'assemblée générale, plus de la moitié des copropriétaires sont présents ou représentés et pour autant qu'ils possèdent au moins la moitié des quotes-parts dans les parties communes.*

Néanmoins, l'assemblée générale délibère aussi valablement si les propriétaires présents ou représentés au début de l'assemblée générale représentent plus de trois/quarts des quotes-parts dans les parties communes.

Si aucun des deux quorums n'est atteint, une deuxième assemblée générale sera réunie après un délai de quinze jours au moins et pourra délibérer quels que soient le nombre des membres présents ou représentés et les quotes-parts de copropriété dont ils sont titulaires.

## **h) Règles de majorité**

### **– Majorité absolue**

#### **Article 3.87 §8 du Code civil :**

Les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, au moment du vote, sauf si la loi exige une majorité qualifiée.

Les abstentions, les votes nuls et blancs ne sont pas considérés comme des voix émises pour le calcul de la majorité requise.

#### **Article 3.88 §1<sup>er</sup> 1° b) du Code civil :**

L'assemblée générale décide de tous travaux affectant les parties communes, à l'exception des travaux imposés par la loi et des travaux conservatoires et d'administration provisoire, qui peuvent être décidés à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, sans préjudice de l'article 3.89, §5, 2°.

L'association des copropriétaires peut décider d'effectuer elle-même les travaux d'optimisation de l'infrastructure tel que décrits dans l'Article 3.82 §2 - alinéa 2 du Code civil.

#### **Article 3.82 §2 - alinéa 2 du Code civil - extrait :**

À peine de déchéance de leurs droits, les copropriétaires ou, le cas échéant, l'association des copropriétaires peuvent, dans les deux mois qui suivent la réception de cet envoi recommandé, former opposition contre les travaux envisagés via envoi recommandé à l'expéditeur, et ce sur la base d'un intérêt légitime.

#### **Article 3.90 §3 du Code civil - extrait :**

L'assemblée générale décide de la nomination des membres du conseil de copropriété à la majorité absolue, pour chaque membre séparément.

*Par majorité absolue, il faut entendre plus de la moitié du total des quotes-parts ayant voté « pour » ou « contre ».*

– **Majorités spéciales & Unanimité**

**Article 3.88 §1<sup>er</sup> 1° & 2° du Code civil :**

L'assemblée générale décide :

– **À la majorité des deux tiers des voix présentes ou représentées :**

- a. de toute modification aux statuts pour autant qu'elle ne concerne que la jouissance, l'usage ou l'administration des parties communes sans préjudice de l'article 3.85, §2 ;*
- b. de tous travaux affectant les parties communes, à l'exception des travaux imposés par la loi et des travaux conservatoires et d'administration provisoire, qui peuvent être décidés à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, sans préjudice de l'article 3.89, §5, 2° ;*
- c. du montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire, sauf les actes visés à l'article 3.89, §5, 2° ;*
- d. moyennant une motivation spéciale, de l'exécution de travaux à certaines parties privatives qui, pour des raisons techniques ou économiques, sera assurée par l'association des copropriétaires.*

*Cette décision ne modifie pas la répartition des coûts de l'exécution de ces travaux entre les copropriétaires.*

– **À la majorité des quatre-cinquièmes des voix présentes ou représentées :**

- a. de toute autre modification aux statuts, en ce compris la modification de la répartition des charges de copropriété ;*
- b. de la modification de la destination de l'immeuble ou d'une partie de celui-ci ;*
- c. de la reconstruction de l'immeuble ou de la remise en état de la partie endommagée en cas de destruction partielle ;*
- d. de toute acquisition de biens immobiliers destinés à devenir communs ;*
- e. de tous actes de disposition de biens immobiliers communs ;*
- f. de la modification des statuts en fonction de l'article 3.84, alinéa 4 ;*

g. de la division d'un lot ou de la réunion, totale ou partielle, de deux ou plusieurs lots ;

h. de la démolition ou de la reconstruction totale de l'immeuble, motivée par des raisons de salubrité ou de sécurité ou par le coût excessif par rapport à la valeur de l'immeuble existant d'une mise en conformité de l'immeuble aux dispositions légales. Un copropriétaire peut abandonner, le cas échéant, contre compensation fixée de commun accord ou par le juge, son lot en faveur des autres copropriétaires, si la valeur de celui-ci est inférieure à la quote-part qu'il devrait prendre en charge dans le coût total des travaux. Si les raisons précitées font défaut, la décision de démolition et de reconstruction totale doit être prise à l'unanimité, selon les règles décrites au paragraphe 3.

**Article 3.86 §3 du Code civil - extrait :**

[...] L'association des copropriétaires peut décider à une majorité des quatre cinquièmes des voix de ne pas constituer ce fonds de réserve obligatoire.

**Article 3.88 §3 alinéa 2 du Code civil :**

Toutefois, lorsque l'assemblée générale, à la majorité qualifiée requise par la loi, décide de travaux, de la division ou la réunion de lots ou d'actes de disposition, elle peut statuer, à la même majorité qualifiée, sur la modification de la répartition des quotes-parts de copropriété dans les cas où cette modification est nécessaire.

– **À l'unanimité des voix de tous les copropriétaires**

**Article 3.87 §11 du Code civil :**

Les membres de l'association des copropriétaires peuvent prendre à l'unanimité et par écrit toutes les décisions relevant des compétences de l'assemblée générale, à l'exception de celles qui doivent être passées par acte authentique. Le syndic en dresse le procès-verbal.

**Article 3.88 2° h) du Code civil – extrait :**

[...] La décision de démolition et de reconstruction totale doit être prise à l'unanimité, selon les règles décrites au paragraphe 3.

**Article 3.88 §3 - 1<sup>er</sup> alinéa du Code civil - extrait :**

Il est statué à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires sur toute modification de la répartition des quotes-parts de copropriété, moyennant la production d'un rapport tel que prévu à l'article 3.85, §1<sup>er</sup>, alinéa 2.



**Article 3.97- alinéa 3 du Code civil - extrait :**

L'assemblée générale des copropriétaires ne peut dissoudre l'association qu'à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires. Cette décision est constatée par acte authentique.

Lorsque l'unanimité est requise, elle ne doit pas s'entendre de l'unanimité des membres présents ou représentés à l'assemblée générale, mais de l'unanimité de tous les copropriétaires.

**Article 3.88 §4 du Code civil :**

*Lorsque la loi exige l'unanimité de tous les copropriétaires et que celle-ci n'est pas atteinte à l'assemblée générale pour cause d'absence d'un ou plusieurs copropriétaires, une nouvelle assemblée générale sera réunie après un délai de trente jours au moins, lors de laquelle la décision en question pourra être prise à l'unanimité de tous les copropriétaires présents ou représentés.*

– **Exception prévue par la loi**

**Article 3.92 §5 du Code civil :**

*Lorsque, au sein de l'assemblée générale, la majorité requise ne peut être atteinte, tout copropriétaire peut se faire autoriser par le juge à accomplir seul, aux frais de l'association, des travaux urgents et nécessaires affectant les parties communes.*

*Il peut, de même, se faire autoriser à exécuter à ses frais des travaux qui lui sont utiles, même s'ils affectent les parties communes, lorsque l'assemblée générale s'y oppose sans juste motif.*

**Article 3.92 §6 du Code civil :**

*Dès qu'il a intenté l'une des actions visées aux paragraphes 4 et 5, et pour autant qu'il n'en soit pas débouté, le demandeur est dégagé de toute responsabilité pour tout dommage qui pourrait résulter de l'absence de décision.*

**i) Nomination, durée du mandat et pouvoirs du syndic**

– **Nomination**

**Article 3.89 §1<sup>er</sup> du Code civil - extrait :**

*Lorsqu'il n'est pas désigné par le règlement d'ordre intérieur, le syndic est nommé par la première assemblée générale, ou à défaut, par décision du juge, à la requête de tout copropriétaire ou de tout tiers ayant un intérêt.*

– **Contrat écrit**

**Article 3.89 §1<sup>er</sup> du Code civil - extrait :**

*Les dispositions régissant la relation entre le syndic et l'association des copropriétaires, et la rémunération y afférente, figurent dans un contrat écrit. Ce contrat comprend notamment la liste des prestations sous forfait et la liste des prestations complémentaires et leurs rémunérations. Toute prestation non mentionnée ne peut donner lieu à une rémunération sauf décision de l'assemblée générale.*

– **Durée du mandat**

**Article 3.89 §1<sup>er</sup> du Code civil - extrait :**

*S'il a été désigné dans le règlement d'ordre intérieur, son mandat expire de plein droit lors de la première assemblée générale.*

*Le mandat du syndic ne peut excéder trois ans, mais peut être renouvelé par décision expresse de l'assemblée générale. Le seul fait de ne pas renouveler ce mandat ne peut donner lieu à une indemnité.*

– **Engagement du syndic**

**Article 3.89 §1<sup>er</sup> du Code civil - extrait :**

*Sous réserve d'une décision expresse de l'assemblée générale, il ne peut souscrire aucun engagement pour un terme excédant la durée de son mandat.*

– **Restriction - Révocation - Délégation - Syndic provisoire**

**Article 3.89 §9 du Code civil :**

*Au sein d'une même association de copropriétaires, un syndic ne peut-être en même temps ni membre du conseil de copropriété ni commissaire aux comptes.*

**Article 3.89 §7 du Code :**

*L'assemblée peut toujours révoquer le syndic.*

*Elle peut de même, si elle le juge opportun, lui adjoindre un syndic provisoire pour une durée ou à des fins déterminées. Toutefois, seul le juge peut révoquer le syndic désigné par jugement.*

**Article 3.89 §8 du Code civil :**

*En cas d'empêchement ou de carence du syndic, le juge peut désigner un syndic provisoire, pour la durée qu'il détermine, à la requête d'un copropriétaire.*

*Le syndic doit être appelé à la cause par le requérant.*

– **Publicité**

**Article 3.89 §2 du Code civil :**

*Un extrait de l'acte portant désignation ou nomination du syndic est affiché dans les huit jours à dater de la prise en cours de sa mission de manière inaltérable et visible à tout moment à l'entrée de l'immeuble, siège de l'association des copropriétaires.*

*L'extrait indique, outre la date de la désignation ou de la nomination, les noms, prénoms, profession et domicile du syndic ou, s'il s'agit d'une société, sa forme, sa dénomination sociale ainsi que son siège et son numéro d'entreprise si la société est inscrite à la Banque-Carrefour des Entreprises. Il doit être complété par toutes autres indications permettant à tout intéressé de communiquer avec le syndic sans délai et, notamment, le lieu où, au siège de l'association des copropriétaires, le règlement d'ordre intérieur et le registre des décisions de l'assemblée générale peuvent être consultés.*

*L'affichage de l'extrait se fait à la diligence du syndic.*

**Article 3.89 §3 du Code civil :**

*Le ROI fixe la procédure d'inscription du syndic à la Banque-Carrefour des Entreprises.*

– **Responsabilité – Délégation**

**Article 3.89 §6 du Code civil :**

*Le syndic est seul responsable de sa gestion ; il ne peut déléguer ses pouvoirs sans l'accord de l'assemblée générale et seulement pour une durée ou à des fins déterminées.*

– **Pouvoirs**

**Article 3.89 §5 du Code civil :**

*\* Quels que soient les pouvoirs qui lui sont conférés par le règlement d'ordre intérieur, le syndic est chargé :*

- 1° *d'exécuter et de faire exécuter les décisions prises par l'assemblée générale ;*
- 2° *d'accomplir tous actes conservatoires et tous actes d'administration provisoire ;*
- 3° *d'administrer les fonds de l'association des copropriétaires conformément à l'article 3.86, §3 ;*
- 4° *de représenter l'association des copropriétaires, tant en justice que dans la gestion des affaires communes. Sous réserve de dispositions contraires dans le présent chapitre, la correspondance recommandée est, à peine de nullité, adressée au domicile ou, à défaut, à la résidence ou au siège social du syndic et au siège de l'association des copropriétaires ;*
- 5° *de fournir le relevé des dettes visées à l'article 3.94, §2, dans les trente jours de la demande qui lui est faite par le Notaire ;*
- 6° *de communiquer à toute personne occupant l'immeuble en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale, la date des assemblées afin de lui permettre de formuler par écrit ses demandes ou observations relatives aux parties communes qui seront à ce titre communiquées à l'assemblée. La communication se fait par affichage, à un endroit bien visible, dans les parties communes de l'immeuble ;*
- 7° *de transmettre, si son mandat a pris fin de quelque manière que ce soit, dans un délai de trente jours suivant la fin de son mandat, l'ensemble du dossier de la gestion de l'immeuble à son successeur ou, en l'absence de ce dernier, au président de la dernière assemblée générale, y compris la comptabilité et les actifs dont il avait la gestion, tout sinistre, un historique du compte sur lequel les sinistres ont été réglés, ainsi que les documents prouvant l'affectation qui a été donnée à toute somme qui ne se retrouve pas dans les comptes financiers de la copropriété ;*
- 8° *de souscrire une assurance responsabilité couvrant l'exercice de sa mission et de fournir la preuve de cette assurance ; en cas de mandat gratuit, cette assurance est souscrite aux frais de l'association des copropriétaires ;*
- 9° *de permettre aux copropriétaires d'avoir accès à tous les documents ou informations à caractère non privé relatifs à la copropriété, de toutes les manières définies dans le règlement d'ordre intérieur ou par l'assemblée générale ;*

Pour avoir accès à tous les documents ou informations à caractère non privé, les copropriétaires devront préalablement prendre rendez-vous avec le syndic, qui les recevra à son bureau durant les heures ouvrables.

10°

*de conserver, le cas échéant, le dossier d'intervention ultérieure de la façon déterminée par le Roi : le syndic a reçu le mandat lors de l'AG du 13.2.2020*

11°

*de présenter, pour la mise en concurrence visée à l'article 3.88, §1<sup>er</sup>, 1°, c) une pluralité de devis établis sur la base d'un cahier des charges préalablement élaboré*

12°

*de soumettre à l'assemblée générale ordinaire un rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières ;*

13°

*de solliciter l'autorisation préalable de l'assemblée générale pour toute convention entre l'association des copropriétaires et le syndic, ses préposés, ses proches, parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus, ou ceux de son conjoint jusqu'au même degré ; il en est de même des conventions entre l'association des copropriétaires et une entreprise dont les personnes susvisées sont propriétaires ou dans le capital de laquelle elles détiennent une participation ou dans laquelle elles exercent des fonctions de direction ou de contrôle, ou dont elles sont salariées ou préposées ; lorsqu'il est une personne morale, le syndic ne peut, sans y avoir été spécialement autorisé par une décision de l'assemblée générale, contracter pour le compte de l'association des copropriétaires avec une entreprise qui détient, directement ou indirectement, une participation dans son capital ;*

14°

*de tenir à jour la liste et les coordonnées des personnes en droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale et de transmettre aux copropriétaires, à première demande et au Notaire s'il en fait la demande au syndic, dans le cadre de la transcription d'actes qui sont transcrits dans les registres du bureau compétant de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale conformément à l'article 3.30, les noms, adresses, quotes-parts et références des lots des autres copropriétaires ;*

15°

*de tenir les comptes de l'association des copropriétaires de manière claire, précise et détaillée suivant le plan comptable minimum normalisé à établir par le Roi, en tenant compte de la durée de l'exercice qui va du 1.1 au 31.12. Toute copropriété de moins de vingt lots à l'exclusion des caves, garages et parkings est autorisée à tenir une comptabilité simplifiée reflétant au minimum les recettes et les dépenses, la situation de trésorerie*

*ainsi que les mouvements des disponibilités en espèces et en compte, le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve visés à l'article 3.86, §3, alinéas 2 et 3, les créances et les dettes des copropriétaires ;*

- 16° *de préparer le budget prévisionnel pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, ainsi qu'un budget prévisionnel pour les frais extraordinaires prévisibles ; ces budgets prévisionnels sont soumis, chaque année, au vote de l'association des copropriétaires ; ils sont joints à l'ordre du jour de l'assemblée générale appelée à voter ces budgets. Le cas échéant, le syndic inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale la question des travaux extraordinaires à prévoir pour les années à venir.*

\* Spécificités dans le cas d'espèce : le syndic :

~~— Le syndic —~~ *veillera notamment au bon entretien et au fonctionnement du chauffage central. Il fera mensuellement le relevé des indications des divers compteurs qui ne dépendent pas d'administrations productrices de fluides divers.*

- ~~Article 79~~ *présente ses comptes trimestriellement à chaque propriétaire et usager qui lui remboursera sa part de dépenses.*

- Le syndic tiendra sa comptabilité suivant un modèle approuvé par l'assemblée générale des copropriétaires.

- Sauf les cas prévus au second alinéa, le syndic instruit les contestations relatives aux parties communes de l'immeuble vis-à-vis des tiers et des administrations publiques, il fait rapport à l'assemblée générale qui décide des mesures à prendre pour la défense des intérêts communs. En cas d'urgence, ces mesures sont prises par le syndic ou le Conseil de copropriété à charge d'en rendre compte le plus tôt possible à l'assemblée générale.

Par exception, le syndic a tout pouvoir de décider seul d'aller en justice quand il constate la violation de décisions d'assemblées générales et des statuts ( acte de base et règlement général de copropriété ) et R.O.I, et pour récupérer les sommes réclamées et non payées.

**Article 3.93 §3 - alinéa 2 du Code civil :**

*Le syndic met à jour, sans délai, le règlement d'ordre intérieur en fonction des modifications décidées par l'assemblée générale. Le syndic a également*

*l'obligation d'adapter le règlement d'ordre intérieur si les dispositions légales qui s'appliquent sont modifiées, sans avoir besoin pour ce faire d'une décision préalable de l'assemblée générale. Le cas échéant, le syndic communique cette information à la prochaine assemblée générale.*

## **CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ & COMMISSAIRE OU COLLÈGE DE COMMISSAIRES AUX COMPTES**

### **1. Conseil de Copropriété**

#### **– Constitution**

##### **Article 3.90 §1<sup>er</sup> du Code civil – extrait :**

*Dans tout immeuble ou groupe d'immeubles d'au moins vingt lots à l'exclusion des caves, garages et parkings, un conseil de copropriété est constitué par la première assemblée générale.*

Dans l'attente de la création et de la composition du conseil de copropriété obligatoire, tout membre de l'assemblée générale peut introduire une action en justice contre l'association des copropriétaires afin de faire désigner un ou plusieurs copropriétaires ou, aux frais de l'association des copropriétaires, un tiers exerçant les missions du conseil de copropriété.

##### **Article 3.90 §2 - extrait :**

*Dans les immeubles ou groupe d'immeubles de moins de 20 lots, à l'exclusion des caves, garages et parkings, l'assemblée générale peut décider de constituer un conseil de copropriété.*

#### **– Mission légale**

##### **Article 3.90 §1<sup>er</sup> du Code civil - extrait :**

*Ce conseil, dont peuvent être membres les titulaires d'un droit réel disposant d'un droit de vote à l'assemblée générale, est chargé de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions, sans préjudice de l'article 3.91.*

#### **– Nomination**

##### **Article 3.90 §3 du Code civil - extrait :**

*L'assemblée générale décide de la nomination des membres du conseil de copropriété à la majorité absolue, pour chaque membre séparément.*

#### **– Durée du mandat**

**Article 3.90 §3 du Code civil – extrait :**

*Le mandat des membres du conseil de copropriété dure jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire et est renouvelable.*

– Exercice de sa mission

**Article 3.90 §4 du Code civil - extrait :**

*Pour exercer sa mission, le conseil de copropriété peut prendre connaissance et copie, après en avoir avisé le syndic, de toutes pièces ou documents se rapportant à la gestion de ce dernier ou intéressant la copropriété.*

– Autre mission – Délégation

**Article 3.90 §4 du Code civil - extrait :**

*Il peut recevoir toute autre mission ou délégation de compétences sur décision de l'assemblée générale prise à une majorité des deux tiers des voix sous réserve des compétences légales du syndic, de l'assemblée générale et du commissaire aux comptes.*

*Une mission ou une délégation de compétences de l'assemblée générale ne peut porter que sur des actes expressément déterminés et n'est valable que pour une année.*

– Rapport annuel

**Article 3.90 §4 du Code civil - extrait :**

*Lors de l'assemblée générale ordinaire, le conseil de copropriété adresse aux copropriétaires un rapport annuel circonstancié sur l'exercice de sa mission.*

– Spécificités de la résidence

Il délibère valablement si trois de ses membres sont présents et statue à la majorité simple, la voix du Président étant prépondérante en cas de parité de voix.



**2. Commissaire ou collège des commissaires**

– Désignation

**Article 3.91 du Code civil :**



*L'assemblée générale désigne annuellement un commissaire aux comptes ou un collège de commissaires aux comptes, copropriétaires ou non, qui contrôlent les comptes de l'association des copropriétaires, dont les compétences et obligations sont déterminées par le règlement d'ordre intérieur.*

*Son mandat est renouvelable. Il est révocable ad nutum par l'assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix exprimées par les copropriétaires présents ou représentés.*

– Candidature

À défaut de candidature de la part des copropriétaires, l'assemblée générale devra alors faire appel à un commissaire ou un collège de commissaires aux comptes professionnels, dont les honoraires seront à charge de la copropriété.

– Compétences – mission – rapport

Celui-ci aura pour mission de faire rapport lors de l'assemblée générale sur la vérification des comptes établis par le syndic, dont la concordance entre les chiffres repris en comptabilité et les extraits bancaires du dernier jour de l'exercice comptable. Son rapport écrit doit être adressé au moins 8 jours avant de la date prévue de l'assemblée en vue d'y être présenté.

Le syndic ne peut être commissaire aux comptes.

## **B. Dispositions particulières de l'immeuble**

Il s'agit des règles à respecter pour permettre une vie harmonieuse dans l'immeuble, qui n'est autre que la retranscription du règlement d'ordre intérieur existant avant l'entrée en vigueur de la loi du 18/06/2018, complété des éventuelles décisions prises par l'assemblée générale.

Chaque occupant d'un immeuble aspire, en principe, à y vivre paisiblement et en bon voisinage, la coutume veut que cette cohabitation et cette jouissance se fassent suivant la notion juridique de personne prudente et raisonnable (anciennement « bon père de famille »).

La vie en communauté exige également de chacun, le respect de certaines règles dont vous trouverez ci-dessous la nomenclature.

En cas de contradiction entre le règlement d'ordre intérieur repris initialement aux statuts et le R.O.I. propre à la copropriété, les dispositions figurant à ce dernier primeront.

## **C. Protection des données à caractère personnel**

Les données personnelles confiées par les propriétaires, titulaires de droits réels, locataires et/ou plus généralement par tout occupant de l'immeuble à l'ACP, le sont dans le strict respect des principes du Règlement général sur la protection des données.

Leur usage est uniquement destiné au bon fonctionnement de l'ACP et elles ne seront, en aucun cas, vendues et/ou transmises à des personnes et/ou des organismes à des fins totalement étrangères à la bonne tenue et à la gestion de l'immeuble. Elles ne pourront d'avantage être utilisées par un des titulaires des données à des fins privées à l'égard d'un autre titulaire.

Les données sont conservées par l'ACP et chaque membre s'astreint à un strict devoir de confidentialité (hors obligations légales ou contractuelles).

Chaque titulaire des données personnelles dispose du droit d'effacement, de rectification ou encore d'opposition dans la mesure où l'exercice de ces droits ne soit pas contradictoire avec une obligation légale.

Toute demande et/ou sollicitation quant aux données personnelles peut être adressée au Président de la dernière assemblée de l'ACP agissant en qualité de responsable du traitement des données à caractère personnel.